

RILEVATO FERROVIARIO DI CELLE LIGURE

ALLEGATI

13 – 14 – 15

Casa della Legalità e della Cultura - Onlus

Osservatorio sulla criminalità e le mafie

Osservatorio sui reati ambientali

Osservatorio trasparenza e correttezza P.A.



**COMUNE DI
CELLE LIGURE**

PROVINCIA
DI SAVONA

VIA S. BOAGNO 11
17015 - CELLE LIGURE

Tel. 019/99801
Fax 019/993599
info@comune.celle.sv.it
www.comune.celle.sv.it



UFFICIO TECNICO
SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Celle Ligure, 15 ottobre 2003



Al Signor Sindaco

All'Assessore all'Urbanistica

All'Assessore ai Lavori Pubblici

→ Al Direttore dell'Area Tecnica

Al Comandante di P.M.

SEDE

Oggetto : progetto di parcheggio pluripiano in Largo Giolitti - Verifiche a seguito dell'incontro del 13 ottobre u.s.

A seguito delle problematiche emerse durante il recente incontro di lunedì scorso presso l'ufficio del Sindaco per quanto riguarda l'argomento in oggetto, si sono effettuate le opportune verifiche dimensionali al fine del calcolo degli oneri concessori sulla base dei quali occorre basare la definizione di cessioni, scomputi e quant'altro.

Dalle verifiche d'ufficio sono emerse, tra quanto dichiarato negli atti progettuali e le misurazioni effettuate dal nostro ufficio, le seguenti differenze:

PIANO	SUP. TOTALE DICHIARATA	SUP. TOTALE ACCERTATA	SUP. BOX REALE	SPAZI DI MANOVRA	PARCHEGGI PUBBLICI	
					Dichiar.	Reali
Piano Terra	2180	2145,55	1391	754,55	—	—
Piano Primo	2080	2051,80	1264	787,80	—	—
Piano Secondo	875	834,25	550	284,25	56	55*
Piano Copertura					84	82**

* Nota 1 : I parcheggi ricavati al piano secondo nella parte nuova (lato ovest) non dispongono di una corsia di circolazione continua. I parcheggi numerati dal 26 al 39 dovrebbero essere spostati contro la ringhiera della scala in modo da disporre di una corsia centrale abbastanza ampia da permettere una manovra di inversione. Probabilmente in quel caso si perderebbe un parcheggio

** Nota 2 : al piano copertura i due parcheggi numerati col 66 e 67 non potranno probabilmente essere realizzati a causa del restringimento della corsia di scorrimento laterale.

Colgo l'occasione per esporre alcune considerazioni di carattere generale sugli aspetti più tecnici del progetto.

Intanto l'indicazione in planimetria del solo perimetro della palazzina ex alloggi ferroviari non è sufficiente e dovrà essere prodotto un vero e proprio rilievo dello stato attuale alla cui richiesta questo ufficio provvederà quanto prima.

Tuttavia dalle poche indicazioni fornite si può desumere che, dedotti vano scala e muri perimetrali, la Sr recuperabile sarebbe di circa mq. 329,60. Il risultato si ottiene dal perimetro dei due corpi abitativi laterali al vano scala, ciascuno pari a metri 8,30 x 11,30, dedotti gli spessori dei muri presunti in cm. 30 (certamente non sono inferiori) da cui si ottiene una superficie per alloggio pari a mq. 82,40 circa.

Poiché gli alloggi erano quattro ne deriva la superficie sopra indicata che corrisponderebbe a quella recuperabile in accorpamento al residenziale previsto nel progetto già approvato. Se la dividiamo per 65 mq. che è la superficie minima sfruttabile a fini residenziali otteniamo la possibilità di realizzare 5 alloggi in più per un totale di 13.

Realizzandone 18 il concessionario ottiene perciò cinque alloggi in più rispetto all'esistente con un valore aggiunto corrispondente ad una Sr di circa 325 mq. Ad essa va poi aggiunta la maggiore superficie commerciale derivante dall'allungamento del fabbricato residenziale che è stimabile in altri mq. 150 circa.

Le altre considerazioni di seguito riportate non furono purtroppo fatte in occasione del rilascio della prima concessione edilizia a causa dei tempi di istruttoria assai stretti. Si ritiene tuttavia utile proporle in occasione della variante che ci offre comunque lo spazio per eventuali trattative.

Per prima cosa si osserva che il posizionamento della scala centrale obbligherà gli utenti dei parcheggi pubblici a scendere in zone completamente private che con ogni probabilità verranno interdette all'uso pubblico. La scala diverrebbe così in massima parte inutile.

Anche la scala posta sull'estremo est presenta un problema di difficile soluzione. A parte il brutto e pericoloso corridoio cieco che occorre percorrere al piano primo e (con minore rischio) al secondo, si finisce per convogliare il transito pedonale di chi vuole raggiungere il centro del paese in un punto da cui difficilmente si sceglierà di attraversare sulle strisce pedonali preferendo rischiare la vicinanza della curva. Sarebbe forse opportuno invertire al piano terra la posizione del vano scala e del servizio previsto nell'area da cedere al Comune. In tal modo l'uscita pedonale risulterà assai più vicina al previsto attraversamento pedonale.

Nello spazio compreso tra il cavalcavia di via Colla e lo spigolo di levante del nuovo fabbricato sarebbe possibile realizzare la prosecuzione del marciapiedi (oggi interrotto alla fine del cavalcavia) ed uno spazio verde che contenga, opportunamente mascherati, i contenitori dei rifiuti urbani.

Si evidenzia infine che tutte le zone di parcheggio destinate all'uso privato dispongono di corridoi di manovra regolari pari a metri 5,50 mentre molte delle corsie comprese tra i parcheggi pubblici sono ridotte addirittura a dimensioni inferiori ai metri 3,50. Questa misura è assolutamente insufficiente per una normale manovra di parcheggio e potrebbe addirittura rendere difficoltoso il transito nel caso di veicoli di grandi dimensioni parcheggiati su lati opposti.

A parere dello scrivente occorre poi prestare particolare attenzione alla futura sistemazione di Largo Giolitti ma credo vi abbia già provveduto il Comandante di Polizia Municipale. Voglio solo porre in evidenza che già il numero dei parcheggi indicato in adiacenza al nuovo muro frontale della rampa di accesso non può corrispondere a realtà: in prossimità dell'ingresso si dovrà rinunciare ad almeno 2-3 posti auto mentre di fronte alla zona commerciale si perderanno tutti quelli indicati per lasciare spazio alla zona di carico e scarico.

Segue la tabella relativa al calcolo degli oneri concessori dovuti per la variante. Il calcolo è omnicomprensivo e dall'ammontare devono essere dedotte le somme già corrisposte in relazione alla concessione edilizia originaria; inoltre dovranno essere ricalcolati gli scomputi (salvo conferma di quelli già concordati in precedenza).

Soc. LCI S.r.l. - Riuso Urbano del rilevato ferroviario in Corso Giolitti
Controdeduzioni alle osservazioni

<p>Osservazione n. 1 – Gruppo 1 – Agenda 21 locale – Rappresentante Ing. Giorgio Torriglia</p>	
<p>Contenuto dell'osservazione –</p>	
<p>1. Accorpamento del demolendo fabbricato residenziale FFSS – Contesta la veridicità delle affermazioni contenute nel progetto in merito alla stabilità strutturale del fabbricato.</p>	<p>Le condizioni statiche di precarietà del fabbricato sono testimoniate dallo stato dei luoghi e dalla perizia statica effettuata dall'Ing. Paolo Taramasso su mandato delle FFSS.</p>
<p>2. Evidenzia la mancanza di corrispondenza tra la volumetria e la superficie del demolendo fabbricato rispetto all'incremento del dimensionamento progettuale previsto nella variante.</p>	<p>Il progetto è stato dimensionato, per la parte residenziale, in vista di un recupero della volumetria lorda del fabbricato esistente al piano di superficie del vecchio parcheggio. Ovviamente ciò comporta un maggiore incremento della superficie di riferimento della quale l'Amministrazione ha tenuto conto in sede di valutazione del complessivo interesse pubblico del progetto che consiste soprattutto nella maggiore disponibilità di aree da destinarsi a parcheggio pubblico a fronte di un decremento dei parcheggi privati. Inoltre si è ottenuta la cessione del locale sito nella porzione di levante della struttura per una S_r pari a mq. 200 già conteggiata in origine ma allora compresa nella superficie complessiva dei parcheggi pubblici.</p> <p>Si evidenzia comunque che, a seguito di più recenti valutazioni in merito alla più critica funzionalità dell'immobile delle FFSS attualmente utilizzato dal Comune come centro di assistenza a fini sociali, determinata dall'attuazione del progetto del rilevato, l'Amministrazione ha positivamente concluso una trattativa con la Società LCI per la progettazione di un nuovo centro socio-culturale in località Mezzalunga e per la realizzazione (a suo carico e senza scomputo di oneri) di un primo stralcio che consentirà il soddisfacimento delle necessità più immediate.</p>
<p>3. Allargamento di Largo Giolitti. Si sostiene che il previsto allargamento di Largo Giolitti debba riguardare l'intero tratto</p>	<p>L'allargamento cui si fa riferimento era chiaramente indicato nella Tavola 39 SP del PUC solo in corrispondenza del tratto di</p>

RILEVATO FERROVIARIO

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Il giorno 8.7.2003 il consiglio comunale esprime parere favorevole "in merito al nuovo progetto costituente variante al PUC", dà l'assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi e approva il relativo schema di convenzione.

Come si vedrà, i consiglieri sono convinti di approvare la demolizione dell'edificio ferroviari e la sua riedificazione a parità di volume.

Gli atti esplicativi presentati dall'impresa costruttrice non sono congruenti con l'elemento quantitativo progettuale, ma il funzionario ha avuto un tempo troppo limitato per il loro esame.

Il giorno 18.9.2003 si riunisce la Conferenza dei Servizi in sede referente. Sono presenti, per il Comune di Celle, il Sindaco, presidente della Conferenza, e l'Assessore all'urbanistica. E' presente anche la Provincia, interessata "per quanto concerne la variante sottesa all'acquisizione dei volumi ex FF.SS."

Il Sindaco "rende ai presenti un breve riepilogo relativo all'oggetto della Conferenza"; il progettista "illustra i contenuti tecnici dell'intervento in previsione". Al funzionario comunale non è data parola. La Conferenza decide all'unanimità di procedere alle pubblicazioni e fissa la data di ultimazione del procedimento.

Il giorno 13.10.2003 si tiene un incontro presso l'ufficio del Sindaco, presumibilmente per il calcolo degli oneri concessori; a tali fini è necessario un preciso calcolo dei volumi e delle superfici.

Il giorno 15.10.2003 il funzionario, geom. Paolino, invia una lettera al Sindaco, all'Assessore all'urbanistica, all'Assessore ai Lavori pubblici, al Direttore area tecnica e al Comandante P.M, nella quale è precisata la superficie di riferimento, recuperabile dalla demolizione dell'edificio, in 329,60 mq., che consente la costruzione in accorpamento di cinque alloggi, per un totale di tredici. Denuncia, così, come "valore aggiunto" la possibilità concessa di edificare altri cinque alloggi in più, oltre ai tredici, per un totale di diciotto, e l'ulteriore aggiunta di 150 mq. di superficie commerciale. *[in realtà l'aggiunta commerciale è di 200 mq.]*

E' necessario, qui, precisare quali sono le competenze del funzionario e le sue responsabilità.

L'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 stabilisce che egli debba certificare la regolarità tecnica degli atti adottati dagli organi decisionali. L'art. 107, commi 2 e 3, dello stesso decreto assegna ai dirigenti, o facenti funzione, tutti i compiti non ricompresi espressamente dalla legge o dallo statuto tra le funzioni di indirizzo e controllo politico-amministrativo degli organi di governo dell'ente, o non rientranti tra le funzioni del segretario o del direttore generale; assegna in particolare il compito di rilasciare autorizzazioni e concessioni edilizie.

L'atto adottato dal consiglio comunale consiste nella pronuncia preventiva in merito al progetto in variante e, contestualmente, alla variante dello strumento urbanistico (oltre alla approvazione del nuovo schema di convenzione ed all'assenso alla indizione della Conferenza dei Servizi).

L'introduzione dell'istituto della Conferenza dei Servizi ha solamente semplificato il procedimento, senza modificare alcun principio preesistente. Sostanzialmente, ancora adesso, prima vengono adottati gli atti di indirizzo, poi vengono assunti tutti i conseguenti provvedimenti gestionali. Si è però annullata la concatenazione delle approvazioni degli enti interessati, sostituendola con la pronuncia contemporanea.

Il procedimento, però, non prende avvio se non viene formalizzata dal Comune una volontà di indirizzo urbanistico conforme al progetto presentato. Il consiglio comunale esprime così una propria volontà politica, autonomamente formata, alla quale il funzionario può solo opporre l'esistenza di leggi contrarie, se esistenti. Non essendovi, nel caso, alcuna norma ostativa, il consiglio comunale può anche decidere di assentire l'incremento edificatorio derivante dalla

trasformazione dei volumi in superficie di riferimento, purché risulti chiara la volontà di derogare dalle vigenti indicazioni di PUC.

Il funzionario, quindi, con la sua lettera non contesta la decisione, ma l'incongruità dei contenuti degli atti. Questi ultimi sono due soli numeri, relativi alla superficie ammessa in variante, la relazione esplicativa progettuale, l'elaborato della variante e la premessa alla convenzione. Egli non sa se i consiglieri hanno tenuto conto del dato numerico o delle relazioni ed invita Sindaco ed Assessori a considerare la necessità di rinviare tutto al consiglio comunale.

Ciò che discutono gli amministratori in sede di Giunta, di maggioranza o di Conferenza intersettoriale, non gli compete saperlo; dopo cinque mesi e mezzo di silenzio, da loro adottato nei suoi confronti, si è convinto che del contenuto di relazione e variante non si sia tenuto conto. Tanto è vero che, per il consiglio comunale del 31.3.2004, alla convenzione in approvazione sostituisce la dicitura "il recupero della relativa superficie di riferimento, ulteriormente incrementata sino alla concorrenza della sua volumetria lorda..." con "il recupero della relativa superficie di riferimento, ulteriormente incrementa".

Avvertendo gli amministratori della possibilità che essi abbiano sbagliato egli assolve compiutamente il proprio dovere.

Inviando la comunicazione a cinque soggetti diversi dimostra, inoltre, la sua precisa volontà di trasparenza.

Convinto di dover fare riferimento al dato numerico, rende ad esso congruente la premessa della convenzione. Non può sostituire gli atti difformi perché compierebbe azione illegittima.

E' vero, peraltro, che in seduta di consiglio del 31.3.2004 l'amministrazione si è espressa in merito alle osservazioni presentate da alcuni cittadini, e che proprio una di queste, respinta, evidenziava l'incongruenza.

E' vero anche che la proposta di delibera risulta presentata e firmata dal funzionario, secondo la prassi introdotta dal Direttore generale di allora; ma merita particolare attenzione l'esame di tale proposta, perché essa cita: "Il Direttore dell'area programmazione urbanistica...atteso...che l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle due osservazioni secondo quanto risulta dall'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, determinando, per le motivazioni in esso descritte, di respingerle entrambe...".

Si dice, cioè, che l'allegato "A" contenente le controdeduzioni è stato predisposto dall'Amministrazione e che la stessa ha già deciso di respingere le osservazioni.

Se avete deciso di controdedurre in quel modo alle osservazioni, egli dice, e se avete deciso di respingerle, io propongo che controdeduciate e le respingiate.

La proposta del funzionario è una pura formalità, priva di valore sostanziale.

La controdeduzione predisposta dagli amministratori, infine, è talmente involuta da consentire più di una interpretazione.

La demolizione e ricostruzione dell'edificio ferroviari avrebbe dovuto avvenire a parità di superficie di riferimento (superficie abitabile, al netto dei muri perimetrali). Il volume non costituisce più parametro utilizzabile. (La norma è così più rigorosa, perché la ricostruzione a parità di volume permetteva di ottenere un maggior numero di unità abitative riducendo i volumi tecnici, ricostruendo come abitativi i volumi pertinenziali, abbassando le altezze di solaio).

La parità di superficie, nelle demolizioni e ricostruzioni, è norma obbligatoria, prevista nel PUC sia a livello generale (art. 22 " - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - ... è consentita a condizione che non vi sia aumento di superficie.") sia a livello di zona (art. 62 - ZONE B EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO - comma 7: "Gli interventi ammessi sono ... demolizione e ricostruzione senza incremento della superficie di riferimento ...").

Per operare una demolizione e ricostruzione con incremento di superficie, la variante avrebbe dovuto menzionare espressamente la deroga sia all'art. 22 che all'art. 62, ma avrebbe assunto il troppo chiaro aspetto del favoritismo.

E' bene, ora, precisare il contenuto della variante.

Il testo, predisposto dalla stessa L.C.I., è stato approvato senza modifiche, entrando a far parte della delibera, e riguarda l'art. 62, comma 10.2, del PUC.

Sostanzialmente, tale articolo prevedeva "la realizzazione di un volume edilizio a tre piani a destinazione residenziale, a servizi e commerciale (il piano terra) ..." con "Superficie di riferimento massima edificabile, nel nuovo volume edilizio, mq 900 distribuita su tre piani (di cui 1/3 a destinazione commerciale o servizi)".

Con la variante è prevista "la realizzazione di un volume edilizio a **quattro** piani a destinazione residenziale, a servizi e commerciali (il piano terra)" ... con "Superficie di riferimento massima edificabile, nel nuovo volume edilizio, distribuita su **quattro** piani, (di cui il piano terra a destinazione commerciale o servizi) mq 1190 per la parte residenziale, e mq 500 per la parte a destinazione commerciale o di servizio".

Mq. 1190 e mq. 500 sono i due numeri in contrasto con tutto il resto.

Nella RELAZIONE – ALLEGATO A – è scritto che "la variante quindi: non comporta aumento del carico insediativo per la parte residenziale, in quanto si limita a ricostruire volumetrie già esistenti" e "Lo sviluppo della parte residenziale su quattro orizzontamenti (P.T. commerciale più tre piani ad appartamenti) recuperando in questo modo la volumetria demolita" oltre a "per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione del volume del fabbricato ferroviari...".

Nell'elaborato "Variante al PUC" – ALLEGATO B – è scritto: "...prevedendo la demolizione del fabbricato ferroviario a destinazione residenziale, con la ricomposizione delle volumetrie all'interno del blocco edilizio previsto di nuova costruzione..." e "...senza variare il carico insediativo programmato" oltre a "La parte residenziale converte in Superficie agibile il volume esistente e demolito utilizzando una altezza virtuale di 3 metri" e "Lo sviluppo della parte residenziale su quattro orizzontamenti [comprendendo quindi il piano terra commerciale]... recuperando in questo modo la volumetria demolita, con un modesto incremento dell'attuale superficie agibile". Inoltre "Per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione del volume del fabbricato ferroviari...".

Lo schema di convenzione approvato con delibera c.c. n. 29 recita: "PRESO ATTO ...la demolizione dell'ex residenza ferroviari esistente sul piazzale superiore; il recupero della relativa superficie di riferimento, ulteriormente incrementata sino alla concorrenza della sua volumetria lorda...; conseguente incremento della Sr abitabile di quest'ultimo [edificio residenziale già previsto] da mq 591,82 a mq 1190 e della superficie commerciale o di servizio da mq 300 a mq 500".

Come si può ben vedere, con tutte queste affermazioni, contenute in documenti facenti parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione, si fa capire che demolizione e ricostruzione avrebbero dovuto avvenire a parità di volume. Coerentemente a ciò, la nuova formulazione dell'articolo 62, punto 10.2, avrebbe dovuto contenere la seguente dicitura: "...Superficie di riferimento massima edificabile, nel nuovo volume edilizio, distribuita su quattro piani (di cui il piano terra a destinazione commerciale o servizi) **mq 1340,43**", a conclusione del seguente calcolo:

Volume edificio in demolizione: mc 1321,28

Conversione in Superficie di riferimento, con altezza virtuale di 3 m.: mc 1321,28 : 3 = mq 440,43

Superficie di riferimento precedentemente prevista: mq 900

Nuova superficie di riferimento = sup. precedente + sup. edificio demolito: mq 900 + mq 440,43 = mq 1340,43.

E' stata, invece, indicata l'incongruente Superficie di riferimento di mq 1690, con una inspiegabile aggiunta di mq 1690 – 1340,43 = mq 349,57.

Si è già detto, però, che il PUC prevede una ricostruzione a parità di Superficie di riferimento, perché il volume non è più parametro utilizzabile.

Nella formulazione del nuovo art. 62, punto 10.2, avrebbe dovuto essere indicata, quindi, la superficie di riferimento massima di mq 1227,66, pari a quella precedente di mq 900 più quella dell'edificio in demolizione di mq 327,66.

L'aggiunta sarebbe quindi di mq 1690 – mq 1227,66 = mq 462,34, pari a sette appartamenti virtuali.

La contestazione del funzionario suona come un richiamo a modificare gli atti o variare la superficie di riferimento massima edificabile.

Egli non si è accorto dell'incongruenza in preparazione del consiglio comunale, poiché gli è stato concesso un tempo troppo limitato; appena lo ha rilevato ha avvertito chi di dovere.

Da quel momento, non essendo questione di natura urbanistica, non è più affare suo. Se gli amministratori vogliono approvare quell'incremento, lo facciano pure. Se vogliono farlo con documenti non veritieri, se ne assumeranno le responsabilità.

Concretizzatasi e manifestatasi la volontà politica, egli è obbligato a rispettarla. Gli atti successivi, firma della convenzione e della concessione, sono conformi al dettato della variante e quindi assolutamente legittimi.

Il 28.11.2002 la L.C.I. acquista da R.F.I. l'edificio ferroviari. C'è da presumere che lo faccia dopo aver verificato, presso l'amministrazione, la ragionevole certezza di ottenere l'assenso, in variante al PUC. E' altresì logico pensare che la trattativa riguardante la contropartita sia già ben avviata.

Responsabile del procedimento è ancora il Direttore Area tecnica, ing. Zunino, che ha partecipato alla trattativa e che ha seguito la pratica fino alla firma della prima convenzione.

Il 26.6.2003 perviene in Comune la richiesta di variante, dopo che la responsabilità del procedimento è stata affidata al geom. Paolino.

E' presumibile che la richiesta giunga al funzionario il giorno successivo, 27.6.

Il giorno 8.7.2003 vi è l'esame di consiglio, preceduto dalla riunione di maggioranza e da quella di Giunta. Considerato che nello stesso periodo vi sono due domeniche, risulta che al funzionario sono concessi otto giorni per esaminare il progetto, durante i quali continua a svolgere la normale attività di ufficio.

Tenuto conto che la seduta di consiglio viene convocata con almeno cinque giorni di preavviso, si può concludere che l'esame del geom. Paolino viene considerato una semplice formalità; non è previsto che egli presenti obiezioni, poiché queste obbligherebbero a rinviare il consiglio, a modificare gli atti o, magari, a riaprire le trattative.

E' evidente che la pratica è considerata di competenza esclusivamente politica, compresi gli aspetti tecnici di dettaglio; delle osservazioni del funzionario, presentate con la lettera di denuncia, infatti, non si tiene conto alcuno (numero di posti macchina pubblici, insufficiente larghezza delle corsie, corridoio cieco, ecc.).

Contribuisce in modo determinante a formare questa convinzione il fatto che gli atti sono in possesso degli amministratori già prima della richiesta formale della concessione in variante, poiché il giorno 9.6.2003 sono stati esaminati dal Consiglio di Zona n. 2. Durante questo periodo nessun parere è stato richiesto all'Ufficio Urbanistica.

Vi è da rilevare che il pronunciamento del Consiglio di Zona è previsto come obbligatorio dalla normativa comunale.

Non sembra prassi regolare promuovere questo parere in relazione ad atti non ufficiali e soprattutto privare l'organo che deve esprimersi della necessaria pronuncia tecnico-legale dell'Ufficio Urbanistica.

E' utile capire che cosa intendano approvare, in sede di consiglio, gli amministratori comunali: la demolizione e ricostruzione a parità di superficie di riferimento, come prescritto dal PUC, o la ricostruzione a parità di volume, con conseguente aumento della superficie di riferimento, o la demolizione e ricostruzione a parità di superficie e l'aggiunta di una ulteriore quota di Sr indipendente dall'edificio ferroviari.

Sia Agenda 21, organismo di istituzione comunale, che il Consiglio di Zona dimostrano di non prendere assolutamente in considerazione la terza ipotesi.

Si sottolinea il fatto che negli atti non era dichiarata la volumetria dell'edificio da demolire, non vi erano elaborati grafici che lo riguardassero, gli elaborati grafici dell'edificio in costruzione erano completamente privi di quote, ed era quindi impossibile, per i consiglieri, valutare l'incongruità dei numeri con l'intendimento che essi avevano maturato.

Si ritiene dal verbale che, senza averne il permesso, gli amministratori che la ricostruzione avvenga a parità con la demolizione fuoriuscita. Ma, il Piano regolatore, si dice, non le sezioni adempibili prevedibili, l'impedimento di almeno tre metri di via largo Giulio. Si suppone, quindi, che il Sindaco e gli Assessori all'urbanistica ed ai LL.PP. si formino, in seduta, la stessa convinzione degli altri consiglieri, sicché la comunicazione del funzionario deve produrre in loro una notevole destabilizzazione cognitiva, conseguente alla presa d'atto che il diritto formatosi è contrario alla loro volontà.

Ciò comporta che essi informino immediatamente gli altri amministratori e che venga riconvocato il consiglio comunale, affinché lo stesso:

- Annulli la deliberazione n. 29
- La ricomponga, o con la modifica quantitativa della superficie realizzabile, mantenendo fermo il precedente intendimento, o con la modifica dello stesso e l'obbligatoria sostituzione degli atti incongruenti.

Durante una recentissima assemblea pubblica, indetta dal gruppo dei consiglieri di maggioranza, per chiarire alla cittadinanza tutti gli aspetti della vicenda, una persona presente in sala ha chiesto se fosse vera l'esistenza di una lettera del funzionario all'urbanistica denunciante un irregolare aumento di volumi. Il Sindaco ha tergiversato, ma alla stessa domanda, reiterata più volte, l'Assessore all'Urbanistica dell'epoca è intervenuto, confermando la lettera, usata nella trattativa per ottenere di più.

Sembra, quindi, che il Sindaco ed i due Assessori siano stati coscienti del significato da attribuire alla comunicazione del funzionario e tuttavia non ne abbiano riferito a tutti gli altri amministratori e non abbiano provveduto a riconvocare il consiglio comunale, per una sicura pronuncia con conseguente sostituzione dei documenti. Gli stessi amministratori, inoltre, avrebbero permesso che, in Conferenza dei servizi, la Provincia, interessata alla demolizione e ricostruzione dell'edificio dei ferrovieri, decidesse sulla base di tale incongruente documentazione poiché anche il rappresentante provinciale era nell'impossibilità di avvertire il contrasto negli atti.

La volontà degli amministratori si è formata secondo le ripetute indicazioni progettuali, non essendovi ragione alcuna che potesse indurre un minimo dubbio sulla loro veridicità.

I documenti in questione sono tre, la relazione allegato A, la variante allegato B, lo schema di convenzione, e contengono ben nove formulazioni orientate a far credere che la ricostruzione avvenga a parità di volume.

La giurisprudenza assegna a questi documenti valore di atti amministrativi: "Gli elaborati progettuali presentati per conseguire l'autorizzazione ... poiché risultano connessi ad una domanda inoltrata ad una Pubblica Amministrazione, sebbene trattasi di atti non formati dalla Pubblica Amministrazione, nel momento stesso in cui entrano a far parte di un procedimento amministrativo

assumono automaticamente la configurazione di atti amministrativi" (TAR Basilicata 14.9.2005, Pres. Camozzi – Est. Mastrantuono).

A parte l'eventuale responsabilità del soggetto che li ha prodotti, dopo l'approvazione del consiglio comunale, questi atti entrano a far parte della deliberazione n. 29, diventando quindi atti amministrativi propri dell'Amministrazione.

Il 15/5/2004, la delibera n. 9 viene portata in discussione e la Conferenza dei Servizi, riunita in sede dell'ordinario, dove, considerata con la precedente delibera n. 29, espone alla definitiva approvazione.

Dopo la comunicazione del geom. Paolino si riunisce il consiglio comunale per la pronuncia sulle osservazioni presentate e per l'approvazione definitiva della convenzione. Per far ciò si rende necessario riconsiderare la precedente delibera n. 29, anche perché una delle osservazioni pone in discussione proprio la ricostruzione dell'edificio ferroviario.

Si rileva dal verbale che, senza ombra di dubbio, i consiglieri intendano ancora che la ricostruzione avvenga a parità con la demolizione (consigliere Marassi: "...il Piano regolatore, si dice, fissa le seguenti inderogabili prescrizioni: allargamento di almeno tre metri di via largo Giolitti, demolizione, superficie massima edificabile modificata in modo che si sommino le superfici precedenti e l'attuale").

La delibera n. 29, quindi, con gli atti in essa contenuti e con vizio presunto di illegittimità, viene portata al consiglio comunale, dal Sindaco e dagli Assessori all'Urbanistica ed ai LL.PP. (serve anche per definire il contenuto della convenzione, in oneri ed opere di urbanizzazione). Delibera ed atti sembrano produrre l'effetto di rafforzare la già esistente convinzione e conducono alla delibera n. 9, della quale, pertanto, sarebbe da considerare una possibile illegittimità.

Nella stessa seduta, come detto, con la delibera n. 9 si respinge l'osservazione presentata da Agenda 21, che evidenzia la mancata corrispondenza fra la volumetria e la superficie del demolendo fabbricato rispetto all'incremento previsto in variante.

Solitamente le osservazioni a provvedimenti di carattere urbanistico riguardano il merito delle decisioni; quella in discussione, invece, tocca la legittimità dell'atto.

Ci si aspetta, ma forse è preciso dovere, che in conseguenza della particolarità dell'osservazione e della sua equivalenza con la denuncia del funzionario si richieda, da parte degli amministratori, il parere dell'Ufficio urbanistica e del Segretario/Direttore generale. Si rileva, invece, che tali pareri non vengano pretesi e che siano gli stessi amministratori a produrre la risposta che respinge l'osservazione.

La motivazione addotta testualmente recita: "Il progetto è stato dimensionato, per la parte residenziale, in vista di un recupero della volumetria lorda del fabbricato esistente al piano di superficie del vecchio parcheggio. Ovviamente ciò comporta un maggior incremento della superficie di riferimento..".

Se per "parte residenziale" si intende, come già fatto nelle relazioni di progetto, l'intero edificio, la motivazione non fa altro che confermare la versione precedentemente fornita.

Se si intende la sola parte dell'edificio destinata alla residenza, ci si trova di fronte ad una nuova interpretazione, assolutamente originale:

- L'edificio già concessionato è composto da un piano terreno, ad uso commerciale, e da piani superiori adibiti a residenza
- Il volume del fabbricato demolito è stato aggiunto alla parte residenziale, a partire dal primo piano, accanto ai piani superiori
- Il vuoto sottostante, che si è venuto a formare a piano terra, ha così comportato il conseguente ingrandimento della parte commerciale di ben 200 mq.

Parrebbe allora che, anche così, si affermi nuovamente una cosa non vera. Anche se si conteggiasse nel volume del fabbricato demolito lo zoccolo vuoto (l'edificio non poggiava sul terreno ma era sopraelevato di circa 70 cm.) mancherebbe ancora dal conto una superficie pari a poco meno di due appartamenti e non sarebbe certamente giustificato l'aumento commerciale (è assurdo dire che il nuovo volume si aggiunga a partire dal primo piano e l'incremento del volume sottostante sia una favorevole e non considerabile conseguenza!). Non vi è dubbio che il piano terra dovrebbe rimanere porticato pubblico aperto.

Questo atto è stato prodotto dalla stessa pubblica amministrazione e, sebbene sia conseguenza di quanto contenuto nella delibera n. 29, è ben distinto dai precedenti e sembra essere di **esclusiva responsabilità degli amministratori competenti**, già informati della possibile illegittimità.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Il 3.5.2004, la **delibera n. 9 viene portata dal Sindaco in Conferenza dei Servizi**, riunita in sede deliberante, dove, considerata con la precedente delibera n. 29, conduce alla definitiva approvazione di variante e progetto. In questa sede è presente il Responsabile Ufficio Procedimenti concertativi della Provincia, competente anch'egli alla approvazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio ferroviari.

Sembra che anche lui si formi una convinzione errata, tanto è vero che "esprime parere favorevole al progetto, che discostandosi dai parametri edilizi delle Norme di Attuazione del vigente PUC si pone ad esso in aggiornamento. Non ritiene dover esercitare, da parte della Provincia, il potere di annullamento di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/97".

L'annullamento, secondo l'art. 43 della legge citata, viene applicato "qualora l'aggiornamento stesso non sia riconducibile a quanto previsto dal comma 1" e cioè quando gli adeguamenti non costituiscano varianti ai sensi dell'articolo 44.

La modificazione apportata al PUC è proprio una variante ai sensi dell'art. 44.

Si può ritenere che l'errata interpretazione sia frutto del **conferimento alla conferenza dei Servizi delle delibere n. 29 e n. 9, se formate con atti non veritieri**.

La Conferenza dei Servizi, infine, a seguito dell'esame degli atti e del parere espresso dalla Provincia, determina di respingere, anch'essa, l'osservazione di Agenda 21, facendo proprie le motivazioni addotte dal Comune, e approva il procedimento che "si pone in adeguamento al vigente PUC".

Può sembrare, così, che un'altra volta ancora si giunga alla formazione di un atto viziato da illegittimità.

Si ritiene, in ultimo, di poter rimarcare quanto segue:

Ufficio Urbanistica e Agenda 21 sono gli unici organismi tecnici ai quali compete dare il proprio parere relativo ad una variazione urbanistica.

Entrambi sembra abbiano denunciato una illegittimità, non a carico dell'impresa costruttrice, ma rivolgendosi agli amministratori. Si può interpretare, infatti, che i tecnici non abbiano detto che la L.C.I. si stava attribuendo un diritto ad edificare ben maggiore di quello reale, ma che **gli amministratori lo stavano indebitamente rilasciando**.

In particolare, l'Ufficio Urbanistica ha evidenziato, **sotto forma di affermazione**, che si stava concedendo un "valore aggiunto", e cioè "qualcosa" (otto alloggi equivalenti) oltre quanto spettava di diritto.

Agenda 21 sembra aver denunciato una **non vera affermazione contenuta nella delibera n. 29**, e una conseguente concessione occulta di volumetrie non assentibili.

Appare possibile affermare che un tale dissenso, in ordine alla legittimità, espresso dagli organi tecnici, e cioè dagli "esperti", non consentisse di dare seguito al procedimento se non dopo un confronto, anche con l'apporto di altri pareri qualificati, che annullasse completamente il contrasto. Il funzionario Paolino e l'ing. Torriglia, chiamato a far parte di Agenda 21 provinciale, sono unanimemente ritenuti professionisti di grande competenza.

Non sembra cosa corretta aver privato di ogni considerazione il primo ed aver semplicemente negato validità, senza dimostrazione, a quanto espresso dal secondo.