

COMUNE DI MARZABOTTO
CONSIGLIO DI FRAZIONE
LUMINASIO - MEDELANA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI FRAZIONE

N. ~~12~~ del 16/12/2014

COMUNE DI MARZABOTTO (BO)
Prot. N. 1722
LI 30 DIC. 2014
Cat. I Cl. 6 Fasc.

OGGETTO:

- 1 Esame della proposta della Cooperativa Murri sul recupero del Casamento e del Castello a Medelana
- 2 Situazione della stalla bruciata a Luminasio
- 3 Varie ed eventuali

Il giorno 16 dicembre 2014 alle ore 20,30 si è riunito presso la trattoria Monari a Medelana in seduta aperta al pubblico il Consiglio di frazione di Luminasio – Medelana, in esecuzione del Regolamento Comunale dei Consigli di Frazione del Comune di Marzabotto, approvato con deliberazione di C.C. n. 97 del 27/10/2014 di seguito denominato Regolamento.

L'avviso di convocazione, indicante il presente Ordine del giorno, firmato dal Presidente in data 03/12/14:

- è stato regolarmente notificato a tutti i componenti del Consiglio di Frazione nei termini di cui all'art. 15 comma 5 del Regolamento con e mail in data 04/12/14
- è stato regolarmente notificato al Sindaco e all'Assessore alla partecipazione del Comune ai sensi dell'art. 15 comma 7 del Regolamento con e mail in data 06/12/2014
- è stato reso noto attraverso l'affissione del medesimo nei luoghi più frequentati della frazione ai sensi dell'art. 15 comma 8 del Regolamento: tale avviso è stato pubblicato dal 07/12/2014 a tutt'oggi.

La presente riunione è aperta alla cittadinanza e ai sensi art. 16 comma 2 del Regolamento

- gli interventi dei cittadini saranno riportati nel presente verbale;
- i cittadini non avranno diritto di voto.

Sono presenti i Consiglieri:

FILIPPINI	MAURO	SI	x	NO	
GRAZIA	GIUSEPPE	SI	x	NO	
PUGGIOLI	MARIA PAOLA	SI	x	NO	
MOROTTI	ANDREA	SI	x	NO	
AMBROSI	ROBIN	SI	x	NO	

Sono presenti per il Comune:

Romano Franchi (sindaco)

Simone Righi (assessore urbanistica e edilizia privata)

Marco Teglia (responsabile ufficio Pianificazione Territoriale- Edilizia Privata)

Silvana Grilli (consigliere di maggioranza con delega ai rapporti con Consigli di Frazione)

Romana Coriambi (consigliere di maggioranza)

Morris Battistini (consigliere Uniti per cambiare Marzabotto)

Maria Francesca Carbonaro (consigliere Uniti per cambiare Marzabotto)

Per la Cooperativa Murri:
ingegnere Angelo Mingozzi

Sono presenti inoltre n. 17 cittadini non facenti parte del Consiglio di Frazione

Essendo legale il numero dei consiglieri intervenuti, ed essendo la riunione aperta alla cittadinanza, il Sig. Mauro Filippini dichiara valida la seduta e ne assume la Presidenza.

E' presente la Signora Maria Paola Puggioli Segretario che cura la redazione del presente verbale.

Il Presidente introduce l'ordine del giorno e per il primo punto all'odg interviene Simone Righi (assessore urbanistica ed edilizia privata) che ringrazia i presenti numerosi nonostante il tempo inclemente, poi inizia a descrivere la lunga storia del Piano particolareggiato di Edilizia Pubblica relativo al Casamento e al Castello con terreno annesso, risalente al 1970 e che comincia a concretizzarsi nel 1997 con l'ipotesi di un insediamento residenziale importante in questa zona. Tra le tappe salienti è da evidenziare quella del 2006 quando la Cooperativa Murri acquista anche il Castello/Villa Ada e si sviluppa un primo progetto complessivo e unitario in cui la ristrutturazione dell'esistente si affianca all'insediamento residenziale. Viene di conseguenza eseguita la messa in sicurezza di Casamento e Castello, si procede ad una modifica catastale ed al piano regolatore. Questo primo progetto sarà poi rielaborato negli ultimi anni per un migliore equilibrio tra parti ristrutturate, parti nuove e ambiente circostante.

Segue l'intervento dell'ingegner Angelo Mingozzi, rappresentante della Coop. Murri, il quale riprende le informazioni precedenti ribadendo che, già dal 1996 si voleva trovare un legame tra la ristrutturazione dei vecchi edifici e la manutenzione del patrimonio agricolo/forestale. Quindi l'Amministrazione Pubblica ed i proprietari si posero l'obiettivo di come coniugare le due esigenze arrivando a consentire metri quadrati 3500 di superficie lorda complessiva di nuove abitazioni da cui trarre le finanze per raggiungere lo scopo.

Il vecchio progetto che non considera ancora Villa Ada e la Pieve, visto oggi risulta datato, porta gli edifici che potrebbero garantire la sostenibilità, sul punto più alto di Monte Croce dove mai gli abitanti di un tempo hanno pensato di costruire abitazioni. Contiene villette indipendenti o a schiera, con garages privati, il tutto organizzato come un piccolo borgo arroccato sulle pendici del monte.

Nel nuovo piano, che oggi viene presentato, gli edifici vengono portati a fianco del Casamento, protetti dai venti e in un punto non visibile; i parcheggi pubblici sono riuniti. Nel vecchio progetto erano distribuiti ovunque, con molte strade pubbliche che portano oneri alla comunità; i vassoi assorbenti dei reflui/acque nere posti sul pendio di destra di Monte Croce e sotto al Casamento ben in vista sul declivio. La diffusione degli spazi pubblici sparpagliata nella montagna.

Da qui nasce la necessità di un intervento di miglioramento in accordo con la Pubblica Amministrazione.

I cambiamenti economici, le caratteristiche della Cooperativa Murri che non è abituata a realizzare progetti difficili come questo hanno allungato molto i tempi. Comunque dal 1999 ad oggi si è sempre voluto migliorare la realizzazione di ciò che era stato acquisito come un diritto, cercando di progettare l'idea più sostenibile in termini economici e tenendo presente che, se si vuole realizzare, in un posto con queste caratteristiche, un'iniziativa immobiliare legandola alla gestione del territorio, bisogna muoversi diversamente dalla tradizionale costruzione della casetta privata slegata dal contesto.

Il nuovo piano viene pensato e organizzato dando il via a importanti iniziative: varianti al Piano Regolatore, acquisizione di Villa Ada da parte della Murri che si impegna a mettere in relazione lo spazio del Casamento con quello della Pieve e Villa Ada, rispettando il sistema di connessione tra le due antiche strutture. Tra Pieve e Casamento sono

concentrati gli spazi pubblici, i parcheggi pubblici sono su via Medelana. Pieve, parcheggio, verde pubblico del Comune e della Murri sono tutti vicini ed all'interno del cuore pubblico, inserito ai limiti del castagneto, lungo il percorso storico che unisce Pieve e Casamento vi è la Saletta Civica. La Murri non ha accettato di inserirla nella corte di Villa Ada, non si tratterebbe comunque di una quantità di cemento in meno in quanto i metri quadrati utilizzati sarebbero spostati nel nuovo insediamento. Svincolare la Saletta Civica in una costruzione indipendente è anche liberarla dai vincoli di coabitazione con dei privati, è inoltre la prima opera che verrà realizzata (vedi Convenzione) indipendentemente dai lavori negli altri edifici. Quindi gli spazi pubblici sono accessibili dalla strada pubblica e non legati alla realizzazione dei comparti privati. Il nuovo edificato è spostato tutto ai lati dello spazio che collega le varie parti. Ciò valorizza al massimo le caratteristiche storico/paesaggistiche di questa area, rendendola più appetibile. La Pieve è al centro degli spazi pubblici e da lì si diramano i vari servizi. Il nuovo edificato residenziale è tutto accanto al Casamento dove corre sulle curve di livello con due piani fuori terra, seguendo il declivio, contro la montagna nel sotto crinale della strada, con scelta di riduzione di impatti ambientali. La vicinanza col vecchio evidenzierà il confronto tra il nuovo e il vecchio in un unico spazio di vita, con unica gestione. I servizi, gli allacciamenti, la depurazione delle acque, sono unici, anche il parcheggio pubblico è unico nel comparto di Villa Ada, quello privato nel comparto del Casamento.

Grazie a questo piano, senza nessun obbligo, sono state raccolte tutte le informazioni sul Casamento e Villa Ada, quindi, la memoria storica, con foto di ogni edificio, anche quelli già crollati è stata conservata, occasione unica e non più ripetibile.

Tutta la manutenzione delle strade private è a carico del privato diversamente dal primo progetto.

Chi arriverà ad abitare qui raggiungerà il parcheggio privato e lì fermerà la sua auto, arriverà alla propria abitazione a piedi o con altri mezzi (esempio piccoli automezzi elettrici). Coloro che abiteranno questo nucleo abitativo saranno supportati da una società di gestione che si occuperà dei servizi (neve, trasporto, guardiania, verde, orti, campagna, energia, depurazione...). Non si tratta di un condominio con amministratore, ma di un posto con un contratto e servizi di gestione con dei costi. L'abitante porterà più benefici che danni: venendo a vivere qui ci sarà chi gli controlla i cinghiali, chi gli zappa l'orto, chi gli tiene il cane quando va in vacanza.

Gli spazi abitativi del Casamento sono stati ridotti alla metà (25 da 50), liberando piccoli spazi per i servizi. Il parcheggio privato ha un piano interrato (5 metri di sbancamento) con accesso diretto perchè segue la pendenza del terreno, sul solaio della parte interrata vi saranno altri parcheggi coperti dal pergolato fotovoltaico (m 2,50 di altezza).

Durante la relazione dell'ing. Mingozzi sono state poste le seguenti domande e osservazioni da Manuela e Massimo Roversi :

- Desiderano sapere se sarà l'Amministrazione Pubblica o i nuovi residenti che si prenderanno cura del patrimonio agricolo/forestale;
- Osservano che i parcheggi privati lontani dalle abitazioni causeranno notevoli disagi soprattutto nel periodo invernale quando c'è neve in abbondanza;
- Desiderano sapere il motivo del fermo della ristrutturazione del Casamento;
- Chiedono se esistono spazi accessori per macchine agricole ed attrezzature varie;
- Esprimono perplessità sulle dimensioni del parcheggio privato;
- Suggeriscono che sarebbe più opportuno che la zona agricolo/ forestale fosse affidata ad un'azienda agricola.

L'ingegnere Mingozzi risponde loro che:

- Relativamente alla gestione del patrimonio agricolo/forestale non c'è ancora la soluzione operativa in quanto si è solo nella fase di programmazione urbanistica e non in quella attuativa.
- La ristrutturazione del Casamento, in stato di avanzato degrado dovuto anche all'incuria della Murri, si è fermata perché l'impegno economico era elevatissimo. Il Casamento

aveva inoltre subito furti e crolli provocati volontariamente. L'intervento avvenuto ad uno stadio di degrado avanzato si è fermato in quanto, un investitore ferrarese che ha costituito la società Oros con la Murri, ad un certo punto si è ritirato e tutto si è fermato alle opere di consolidamento comunque di una certa importanza.

-I servizi agricoli saranno eseguiti da terzi, gli spazi tecnici sono previsti in varie zone, anche nel Casamento là dove prima erano progettate piccole abitazioni. Comunque ora c'è solo un piano particolareggiato che determina la visione delle regole, successivamente ci sarà la fase attuativa definita da chi andrà ad abitare e dalla soluzione dei problemi di gestione.

-L'area parcheggio privato ha la capienza stabilita dal piano regolatore e non può essere variata. Prevede l'utilizzo per un massimo di 70 famiglie circa.

-Relativamente al problema del recupero della zona forestale/agricola da parte di una Azienda agricola, interviene anche il Sindaco sottolineando che questa situazione è molto diversa da quella delle Aziende agricole che stanno aumentando nel territorio di Marzabotto.

Interventi di altri cittadini:

Mauro Filippini (presidente del Consiglio di Frazione) chiede chiarimenti sulla disposizione dei pannelli fotovoltaici nel parcheggio privato che è posto a ovest del Monte Croce, l'ingegnere Mingozzi risponde che l'inclinazione dei pannelli sarà rivolta a sud.

Morris Battistini (consigliere di minoranza) chiede se Sindaco e Assessore sono d'accordo con questo progetto e se si può prevedere qualche cambiamento.

Giuseppe Lobalsamo (cittadino) esprime la sua convinzione che questo progetto non verrà mai attuato e rileva che in un momento storico in cui tutte le Amministrazioni Pubbliche riducono le cubature edilizie, non capisce perché qui avviene il contrario con distruzione di un territorio ancora vergine dal punto di vista naturalistico. Prosegue dicendo che aumentare le cubature è un rischio, quindi chi costruisce potrebbe chiedere altri benefici all'Amministrazione che gli pone certi obblighi, per esempio non pagare nessun onere.

Risponde il Sindaco chiarendo che l'attuale Amministrazione non parte dall'inizio, di conseguenza non può decidere di recuperare solo il Casamento e Villa Ada, la situazione attuale ha un piano vigente approvato che prevede quanto già illustrato. L'obiettivo di tutte le Amministrazioni succedutesi è sempre stato di recuperare l'esistente anche quando è stato fatto l'accordo con la Murri in un periodo economico molto diverso dal presente. L'attuale progetto ora è la soluzione migliore per arrivare al recupero ma non è certo che si riesca a realizzarlo. Se si volesse togliere alla Murri la possibilità di metri quadrati di nuove costruzioni, rimarrebbe comunque in vigore il vecchio piano. E' pur vero che la nuova programmazione orientata ad attrarre un cliente con disponibilità economiche, nell'attuale periodo non pare di facile fattibilità. L'Amministrazione comunale ha proposto alla Murri, invano, di delocalizzare a Pian di Venola i 3500 metri quadrati di nuove edificazioni, previste dal piano fin dal 1997, ma la Murri ha rifiutato e non ha rinunciato al suo programma a Medelana.

Riprende la parola l'ingegner Mingozzi ribadendo che la nuova edificazione non si è attuata perché non ci sono state le condizioni ed è possibile che non trovi realizzazione neppure in futuro.

A Maria Paola Puggioli (segretario del consiglio di frazione) che chiede se le strade per raggiungere Medelana saranno sempre le stesse nonostante una previsione di circa 250 nuovi abitanti, l'ingegnere risponde che i piani regolatori hanno già valutato questo aspetto e non si prevedono variazioni.

Simona Veggetti Lobalsamo (cittadina) esprime la sua preoccupazione sulla tenuta della strada di accesso al villaggio, sulla tempistica delle costruzioni e sulla possibilità che un cantiere incompiuto venga lasciato ai profughi di paesi stranieri, come è già successo.

Le risponde l'ingegner Mingozzi evidenziando che la strada di accesso sarà da percorrere a bassissima velocità e che comunque non è questa la fase in cui affrontare il

problema specifico. Relativamente alla tempistica delle costruzioni afferma che esiste un unico permesso di costruzione e nelle fasi di attuazione si procede per stralci successivi. Ad esempio, partendo dall'ipotesi di avere l'esigenza di costruire una casetta: prima bisogna progettare tutto il comparto con progetto esecutivo di tutte le urbanizzazioni ed una progettazione unitaria degli edifici che occupano parte della zona interessata. La fognatura di una casa è in comune con un'altra, quindi per primo si realizzerà l'impianto di depurazione complessivo, tutte le strade, di conseguenza l'investimento deve essere già pensato, ordinato, non viene presa in considerazione l'esigenza abitativa di una sola persona. L'obbligo sul progetto è garanzia, un elemento forte anche per l'Amministrazione. Per abitare una sola casetta deve essere già finito e collaudato tutto lo standard pubblico, Centro Civico compreso. Prima di abitare una casetta deve essere realizzato il Casamento, l'imprenditore sa già cosa fare dall'inizio ed è costretto ad investire nelle urbanizzazioni, negli spazi pubblici e nel Casamento. Potrebbe anche succedere che il Casamento venga abitato dopo le nuove casine, lo svolgimento dei lavori non cambia.

Interviene il Sindaco osservando che non è pensabile che un imprenditore costruisca tutte le urbanizzazioni obbligatorie e poi abbandoni il cantiere, è nel suo interesse rendere abitabili il maggior numero di spazi possibili.⁵

Morris Battistini (consigliere di minoranza) sottolinea calorosamente che la Porrettana è piena di costruzioni iniziate e non finite.

Manuela Roversi (cittadina) ribadisce che prima di tutto deve essere finito il Casamento, il Sindaco conferma.

L'ingegnere continua dicendo che è obbligatorio il grezzo avanzato, la chiusura completa, con gli allacciamenti fatti, le finestre chiuse. Il Casamento già recuperato, potrebbe non essere abitato ma è molto probabile che si stabilisca che debba essere abitato prima delle casine nuove. Potrebbe anche verificarsi che dopo un'analisi complessiva si tenda a ridurre, a spostare. Per esempio, Villa Ada, di realizzazione più semplice, potrebbe partire prima del Casamento: anche per Villa Ada valgono le stesse regole del Casamento: prima si attua tutto lo standard pubblico. La Murri deve pagare comunque tutta la parte pubblica anche se il resto non partisse mai. In conclusione ci sono molti elementi positivi e nessuno ha elaborato superficialmente il progetto, ma sarà molto difficile attuare questa idea, lo dimostra il tanto tempo passato inutilmente.

A Giuseppe Lobalsamo (cittadino) che risottolinea il rischio per la Murri dell'esecuzione del progetto, l'ingegnere risponde che si tratta di un'opportunità straordinaria per Medelana di ricevere, fornire, condividere servizi, di rivalutare il territorio.

Il Sindaco aggiunge che lo scopo di questa serata è di far conoscere il lavoro responsabile che si è fatto arrivando all'ultimo progetto nel rispetto dei diritti acquisiti e mantenendo sempre presente l'obiettivo principale del recupero del patrimonio esistente.

Morris Battistini (consigliere di minoranza) desidererebbe capire come le persone presenti accolgono il progetto, se sono favorevoli o contrarie.

Il Presidente Mauro Filippini risponde che è difficile esprimersi perché pare che non ci siano alternative. Il Sindaco aggiunge che respingere l'ultimo progetto significa lasciare in vigore il vecchio.

Simona Veggetti Lobalsamo (cittadina) afferma che si sorveglierà sulle garanzie illustrate e espone la sua contrarietà alla costruzione del Centro Civico, il Sindaco lo ritiene importante per la comunità di Medelana come luogo di incontro e di iniziative pubbliche.

Vista l'ora tarda, il Presidente rinvia il secondo punto all'ordine del giorno al prossimo Consiglio di Frazione ed invita a presentare le

Varie ed eventuali.

Cinzia Cerasi (cittadina) presenterà al Sindaco una raccolta di firme per fare le strisce bianche laterali della strada da Luminasio a tutta Medelana. Il **Sindaco** chiarisce che saranno fatte l'anno prossimo.

Maria Paola Puggioli (segretario del consiglio di frazione) informa che il parroco di Medelana Don Aldemo sta cercando di mettere in sicurezza la Chiesa di Medelana e *spera di poterla riaprire al più presto.*

Mauro Filippini (presidente del consiglio di frazione) ha evidenziato che l'isolamento termico (lana di roccia?) messo a protezione dal gelo del rubinetto generale dell'acqua presente all'esterno del cimitero di Medelana è spesso buttato sul prato adiacente. Il rubinetto viene chiuso per evitare che l'impianto geli, ma, chi vuole usare l'acqua all'interno del cimitero, toglie l'isolamento per accedere al rubinetto generale e riaprire l'acqua. Siccome le manovre sono complesse, si corre il rischio che dopo l'uso dell'acqua, l'impianto fino al rubinetto presente all'interno del cimitero non venga risvuotato. Questo porterebbe alla rottura dell'impianto in caso di gelo.

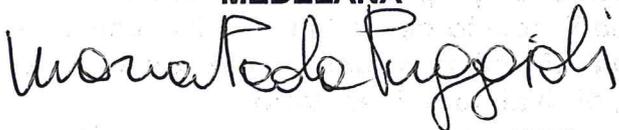
Si chiede quindi all'amministrazione comunale di chiudere l'acqua a chiave per il periodo invernale.

Il Presidente dell'Assemblea **Mauro Filippini**, preso atto che gli argomenti all'ordine del giorno sono stati trattati escluso il punto due: Situazione della stalla bruciata a Luminasio che verrà trattata al prossimo Consiglio di Frazione, non essendo richiesti altri interventi, ringrazia i partecipanti e alle ore 11, 25 dichiara chiuso il Consiglio.

Il presente verbale è redatto in due originali, dei quali uno viene conservato agli atti di questo Consiglio di Frazione e l'altro viene rimesso alla Segreteria del Comune di Marzabotto.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO
DEL CONSIGLIO DI FRAZIONE
MEDELANA**



**IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DI FRAZIONE
MEDELANA**

