

**COMUNE DI MARZABOTTO**  
**CONSIGLIO DI FRAZIONE**  
**- CAPOLUOGO -**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI FRAZIONE**  
**N. 13 DEL 23/11/2012**

**OGGETTO:**

1. Rinnovo delle cariche sociali
2. Anticipazione questionario informativo in distribuzione alla cittadinanza;
3. Piano integrato del Capoluogo: proposte di fattibilità;
4. Illustrazione del progetto di recupero dell'ex Scuola Elementare;
5. Varie ed eventuali

Il giorno **23 novembre 2012 alle ore 20.30**, in seduta aperta al pubblico si è riunito il **Consiglio di frazione di Marzabotto Capoluogo presso la Sala Consigliare del Comune di Marzabotto**, in esecuzione del Regolamento Comunale dei Consigli di Frazione del Comune di Marzabotto, approvato con deliberazione di C.C. n. 67 del 28/08/2009 di seguito denominato Regolamento.

L'avviso di convocazione, indicante il presente Ordine del giorno, firmato dal Presidente Cinzia Lolli in data 15/11/2012:

1. è stato regolarmente notificato a tutti i componenti del Consiglio di Frazione nei termini di cui all'art. 17 comma 1 del Regolamento con nota in data 15/11/2012;
2. è stato regolarmente notificato al Sindaco e all'Assessore alla partecipazione del Comune ai sensi dell'art. 17 comma 8 del Regolamento con nota in data 15/11/2012;
3. è stato reso noto attraverso l'affissione del medesimo nei luoghi più frequentati della frazione ai sensi dell'art. 17 comma 8 del Regolamento: tale avviso è stato pubblicato dal 16/11/2012 a tutt'oggi.

La presente riunione è aperta alla cittadinanza e ai sensi art. 17 comma 8 del Regolamento gli interventi dei cittadini saranno riportati nel presente verbale.

Sono presenti i Consiglieri:

LOLLI CINZIA	Sì	X	NO	
LOLLI LUCA	Sì	X	NO	
VENTURA GIANLUCA	Sì	X	NO	entrato alle ore 21,00
CANOBBI TIZIANA	Sì	X	NO	
DONNO ANNAMARIA	Sì	X	NO	
LELLI EMO	Sì	X	NO	
RAMI DANIELE	Sì	X	NO	
MORETTI DANILO	Sì		NO	X
VERUCCHI LUCA	Sì		NO	X

Sono presenti il Sindaco, Ing. Romano Franchi, gli Assessori Geom. Valerio Bignami, Signora Cristina Piacenti e Sig. Fabrizio Orsi.

Sono inoltre presenti n. 37 cittadini non facenti parte del Consiglio di Frazione.

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

\* \* \*

### **1. Rinnovo cariche sociali**

La Presidente Cinzia Lolli comunica che il Consiglio, all'unanimità, conferma per l'anno 2013 le cariche attualmente in essere: Presidente: Cinzia Lolli; Vice presidente: Gianluca Ventura; Segretaria: Annamaria Donno.

### **2. Anticipazione questionario informativo in distribuzione alla cittadinanza**

La Presidente informa i presenti di un'iniziativa intrapresa dal CdF del Capoluogo: essendo stato accusato in più di un'occasione di essere poco propositivo e troppo poco presente nella vita del paese, i membri del CdF hanno pensato di predisporre un questionario informativo, con il quale si chiede alla cittadinanza di esprimere il proprio pensiero su diversi argomenti di interesse pubblico (urbanistica, scuola, verde pubblico, servizi alla persona, ecc). Il questionario verrà distribuito porta a porta a tutte le famiglie del Capoluogo poco prima delle festività natalizie e dovrà essere riconsegnato in data da stabilirsi (indicativamente nei primi giorni di gennaio 2013). La riconsegna dovrà essere fatta nella buchetta della posta del CdF (posta sotto la bacheca presente nel cortile del Municipio), per assicurare il massimo anonimato.

Interviene il Sig. Filippo Vetti, che accoglie favorevolmente l'idea, anche in un'ottica di interscambio e di promozione di idee con la cittadinanza, che dovrebbe essere il cardine principe del CdF. Coglie l'occasione per ricordare alcuni problemi mai risolti del nostro Capoluogo: dalla necessità di un centro civico, al perdurare della presenza di cani di grossa taglia nel parco Bottonelli. A questo, oggi si è aggiunto il problema dei parcheggi, dopo l'iniziativa dell'Amministrazione di destinare a pagamento i parcheggi della piazza centrale.

Interviene inoltre la Sig.ra Claudia Franchi, che pone l'attenzione sulla pericolosità che comporta l'abitudine di tanti genitori di parcheggiare la propria autovettura nello sterrato adiacente la strada che conduce alla Scuola Primaria. Lo sterrato, infatti, è posto oltre il marciapiede e, quindi, l'autovettura che voglia entrarvi deve inevitabilmente salire e oltrepassare il marciapiede stesso. Da ciò, è evidente l'alta pericolosità di tale comportamento, in un tracciato frequentato primariamente da bambini.

Il Sindaco, al termine di un breve dibattito che si accende sul discorso dei parcheggi a pagamento, interviene ricordando che l'argomento non è all'ordine del giorno e chiede di rimandarlo ad un futuro Consiglio. Tuttavia, ricorda come la decisione venne presa a suo tempo dopo averne parlato proprio in un CdF e come, comunque, qualsivoglia provvedimento troverà sempre dei pareri contrari. Qualsiasi decisione, alla luce di nuove valutazioni, può sempre venire rettificata, ma diventa necessario determinare la direzione che si vuole intraprendere.

L'obiezione sollevata dalla Sig.ra Franchi è corretta, ma purtroppo è dovuta al momento di caos presente sull'area, che l'Amministrazione vorrebbe ovviare proprio con gli interventi al piano integrato in discussione questa sera.

### **3. Piano integrato del Capoluogo: proposte di fattibilità**

Prende la parola il Geom. Bignami che, al fine di comprendere l'argomento nella sua completezza, introduce la presentazione ripercorrendo la storia dell'annosa vicenda.

Il tutto prende inizio nel 1984, quando nella zona antistante il Parco Bottonelli vengono previsti dei capannoni industriali.

Nel 1994 una variante non contraddice la decisione precedente, ma prevede nella medesima area un'aggiunta di 2.000 mq di residenziale.

Nel 1996 viene rilasciata la concessione edilizia per la costruzione di due condomini per un totale di 1.998 mq, con 20 appartamenti, per un'altezza totale di 12,50 m. Tale concessione viene fatta in aprile e ritirata in giugno; i lavori, quindi, non iniziano.

Nel 2001 una variazione al piano regolatore chiede di trasferire la superficie residenziale nel parco sportivo, incrementandola, fino ad arrivare ad una potenzialità edificatoria totale di mq 9.928.

Il progetto viene presentato e condiviso con i soggetti attuatori. Con tale progetto, avremmo avuto un incremento della densità abitativa doppia di quella attuale.

A compensazione, sarebbe stato realizzato il nuovo campo da calcio, con annessa pista di atletica, spogliatoi, tribune, strade per l'accesso e relativi parcheggi.

Con tale progetto, l'esposizione finanziaria del Comune sarebbe stata di 100k euro.

Tale soluzione presentava, comunque, diverse criticità:

- eccessiva densità edilizia;
- mancanza di un centro di ritrovo e di aggregazione;
- estrema vicinanza fra la scuola e i condomini (30 m);
- problemi economici derivanti dalla necessità di adeguare la costruzione degli spogliatoi e delle tribune alle nuove norme che nel frattempo sono entrate in vigore (maggiorazione di 180k euro);
- criticità nella viabilità di servizio accessi merci e utenti al centro commerciale;
- problemi estetici legati all'aspetto del centro commerciale, più simile a un capannone che a una costruzione intesa ad inserirsi in un contesto urbano.

La trattativa attuata dalla presente Amministrazione, insediatasi nel 2009, con il soggetto attuatore al fine di ovviare queste criticità ha interessato i seguenti aspetti:

- trasferimento di 1.500 mq di superficie residenziale dal Capoluogo a Sperticano;
- ricollocazione degli edifici residenziali, al fine di sfruttare l'area per creare zone pubbliche più ampie e comprimere meno il territorio;
- rivisitazione del centro commerciale per gli aspetti estetici e per il servizio;
- eliminazione della pista atletica per un risparmio sui costi;
- revisione dei costi indicati nei computi metrici estimativi presentati dai soggetti attuatori.

Il 5 agosto 2011 l'Amministrazione invita i soggetti attuatori a sottoscrivere la convenzione ma in risposta le viene comunicato che non sussistono più le condizioni iniziali e, conseguentemente, i soggetti attuatori si ritirano.

Come soluzioni alternative i due soggetti attuatori propongono rispettivamente:

- a) costruire le abitazioni al di là della ferrovia e lasciare il campo da calcio dov'è attualmente (con la sola sistemazione delle tribune e degli spogliatoi). Rimane il problema della Coop.
- b) Costruire tutti i mq previsti nell'attuale parcheggio dei bus, lasciando inalterato il campo da calcio.

Le criticità delle due proposte si possono così sintetizzare:

- Prima proposta: non è auspicabile costruire di là della ferrovia perché si tratta di un'area destinata a funzioni pubbliche, ludiche, sportive e con spiccata valenza naturalistica.
- Seconda proposta: si avrebbe troppa compattezza e concentrazione edificatoria, nonché nuovamente una forte compressione tra campo e scuola. La Coop inoltre sarebbe troppo vicina alle abitazioni (con inevitabili problemi di rumorosità e di viabilità).

L'Amministrazione si è quindi impegnata a trovare una terza soluzione, che può essere così prospettata:

- mantenere la costruzione del nuovo campo da calcio al di là della ferrovia (dopo il sottopasso, a destra).

- traslare il campo calcio sulla strada per lasciare lo spazio, nell'area retrostante, ad una futura palestra;
- Costruire degli spogliatoi comuni per il calcio che per la palestra;
- Costruire i 3.000 mq al posto del campo da calcio, estendendo il più possibile il verde e creando aree di ritrovo.

Tale soluzione avrebbe i seguenti aspetti positivi:

- L'edificabilità sarebbe la metà di quanto previsto inizialmente, con relativo ridimensionamento della futura richiesta di servizi (la densità edilizia passerebbe a mq 5.296 contro i 9.928 iniziali, da 0,98 a 0,48 mq/mq).
- Si lascerebbe intatto il campo da bocce, dove in precedenza era invece prevista la costruzione della palestra (che avrebbe intaccato anche il campo di beach volley). In prospettiva, si potrebbe intervenire sul campo da bocce e prevedervi la creazione di un centro civico.

L'aspetto negativo principale è dato dal costo delle opere pubbliche che, in tale contesto, sarebbe a completo carico dell'Amministrazione.

Al termine della presentazione del geom. Bignami, iniziano gli interventi del pubblico.

Il Sig. Nanni propone la costruzione di un sottopassaggio fra la scuola e la futura, nuova palestra.

Il Sig. Cipollini chiede se il nuovo indice di 0,48 è contrattabile per ottenere un'ulteriore riduzione, in quanto a suo avviso Marzabotto non ha bisogno di ulteriori costruzioni.

Il Sig. Vetti auspica che il centro civico venga alla luce il prima possibile e chiede se non sia possibile trovarvi una sede nell'ex scuola elementare.

La Consigliere Sig.ra Canobbi accoglie favorevolmente la soluzione, ma si chiede se non sia possibile posizionare la Coop nelle adiacenze della sede ferroviaria per tenerla maggiormente scostata dalle abitazioni.

Il Consigliere Ventura interviene ricordando che, come già espresso in precedenza, avere due campi da calcio comporta dei costi di mantenimento alti. Inoltre, attualmente il campo della "Colonia" presenta un manto erboso in condizioni pietose e non riceve adeguata manutenzione da circa 20 anni. Nel contempo, nel progetto, non si è pensato ad un campo da calcio a 5 coperto che sostituisca quello attuale, scoperto e ormai esausto.

Infine, cogliendo l'occasione della presenza tra il pubblico dell'Assessore allo Sport, Sig. Orsi, il Consigliere Ventura avanza alcune richieste, ed in particolare: *i)* aggiunta di una rete da beach tennis al posto di una delle due da beach volley; *ii)* sostituzione o aggiunta di sabbia nei cambi da beach volley, che attualmente si solleva in aria, creando una nube di polvere fastidiosa per i giocatori della bocciolina; *iii)* eliminazione della siepe maleodorante presente tra il campo da basket e i campi da calcio a 5 del Parco Bottonelli.

La Sig.ra Antonella Masi chiede se non sia possibile ricevere dei finanziamenti da qualche ente, e si interroga sull'ammontare totale dell'investimento e sui tempi di realizzazione. Inoltre, si chiede dove sarà posizionata l'area di sosta delle autocorriere, dopo che l'attuale area sarà smantellata a favore della costruzione della Coop.

Risponde alle interrogazioni del pubblico l'assessore Bignami:

1. Sottopasso: sarebbe l'ideale, ma non ci sono le possibilità economiche. Da un punto di vista progettuale lo si può comunque inserire.
2. Indice di edificazione: è molto difficile contrarlo ulteriormente. Ci si è assestati ad un limite al ribasso da cui è difficile discostarsi. Intanto, si è riusciti a dimezzarlo, per cui si è già in contro tendenza. Con l'occasione si specifica che nella nuova configurazione, le proprietà saranno separate, così che ogni soggetto attuatore sia indipendente. Inoltre, non si tratterà di palazzi, ma di costruzioni di 3 piani.

3. Centro civico: per ora è solo una proposta, per la quale è necessario trovare le risorse. Intanto si creano le possibilità per realizzarlo, ma la sua attualizzazione potrà avvenire solo in futuro. In una situazione transitoria si può realizzare nell'ex scuola elementare.
4. Coop vicina alla ferrovia: non ci esistono gli spazi. E' comunque sottinteso che si deve creare una struttura che occulti la parte impiantistica. Non è infatti previsto un capannone, bensì un fabbricato di 1.200 mq. inserito in un contesto urbano. L'altezza è prevista di 10 metri (1 piano) – per dare un'idea, la scuola primaria è alta 17 metri (3 piani): sarebbe quindi la costruzione più bassa dell'area in questione.
5. I due campi da calcio: Problema non rilevato neanche in sede di consulta dello sport: sembra che i campi servano entrambi. Il calcio a 5 potrà essere giocato sul campo da calcio a 11 sintetico.

Sul tema interviene il Sindaco, che ricorda che l'intervento sul campo da calcio abbia un'esigenza prioritaria. L'Amministrazione valuta che un intervento di 5-600 mila euro sulla struttura esistente non convenga e che, all'interno di un progetto più ampio, sia meglio prevedere la sua totale ricostruzione in altra area, per i motivi sopra esposti.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari di cui all'intervento dal pubblico, specifica che un'importante entrata finanziaria (1.400-1.500 mq) sarà data dalla vendita dell'area dove avverrà la costruzione della Coop. Inoltre esiste una quota residua del vecchio piano d'area (600k euro). Grazie a queste due entrate il 70% dei costi dovrebbero essere coperti. Il resto è da trovare, anche con finanziamenti.

Certo, si dovrà spostare in avanti la realizzazione della palestra.

Si è pensato di procedere a tappe: creare il nuovo campo da calcio, creare l'area commerciale, successivamente fabbricare le palazzine a lotti.

Tutto questo, comunque, dovendo rispettare il patto di stabilità, che per i Comuni crea non poche difficoltà in quanto, in caso di inottemperanza, l'anno successivo il Comune non riceverà il trasferimento dallo Stato per l'importo dello sforamento.

Il Geom. Bignami riprende a rispondere agli interventi, e riconosce che il problema del parcheggio delle autocorriere è un problema serio. E' comunque necessario affrontarlo con una visione di insieme più globale. L'Amministrazione dedicherà una serata per rivedere tutta la viabilità del Capoluogo. Prima di questo, tuttavia, desiderava decidere prima di Natale il gruppo di progettazione.

Precisa inoltre che i gruppi di progettazione che si sono presentati non sono locali ma che, tuttavia, dovranno tradurre le decisioni e i desideri dei cittadini.

All'intervento del Consigliere Ventura, infine, risponde brevemente l'Assessore Orsi come segue: *i)* rete da beach tennis: già in programma; *ii)* sostituzione sabbia: da valutare; *iii)* eliminazione siepe: si dovrà valutare.

#### **4° Illustrazione del progetto di recupero dell'ex Scuola Elementare**

L'assessore Bignami specifica che il presente intervento è solo un aggiornamento sullo stato dell'arte del progetto, e conferma che si è in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie, anche quella della Sovrintendenza. L'appalto sarà aggiudicato all'offerta economica più vantaggiosa.

Il lavoro è da svolgersi in due fasi, con la possibilità che la seconda possa essere affidata alla stessa ditta che ha svolto la prima. I lavori dovrebbero partire in primavera avanzata.

La prima fase, che prevede un impegno di 1.600k euro, consiste nei seguenti interventi: demolizione del corpo basso (attuali uffici vigili urbani, suap, ecc.), recupero del piano

seminterrato per la futura biblioteca, con sale per mostre, ecc. più realizzazione di una nuova struttura per l'archivio storico nell'ottica della valorizzazione della nostra storia locale. Nella seconda fase ci sarà il recupero dei piani della scuola e verranno realizzate le aree per l'Ente Parco Monte Sole. In successione, verranno creati spazi per le varie associazioni.

Su intervento dal pubblico, specifica inoltre che il progetto non è stato fatto in autonomia, bensì è stato svolto dall'arch. Lo Mauro. Si tratta del medesimo Studio che ha progettato il recupero di San Martino, Cerpiano, ecc..

L'opera verrà creata ponendo la massima attenzione al risparmio energetico e all'utilizzo delle energie rinnovabili.

In futuro verranno forniti alla cittadinanza degli aggiornamenti dell'opera; coloro che lo desiderano, comunque, possono trovare già da ora il progetto sul sito del Comune.

\* \* \*

La Presidente Sig.ra Cinzia Lolli, non essendoci altri argomenti da esporre né altri interventi, ringrazia gli intervenuti e alle ore 23,00 dichiara chiuso il Consiglio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cinzia Lolli  
*Presidente*

Annamaria Donno  
*Segretaria*