COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

ORIGINALE

Deliberazione n. 42
del 20-11-2014

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. VENDRAMIN VALERIO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "C.E.V. S.p.A.".

L'anno duemilaquattordici, addì venti mese di novembre alle ore 20:30 nella Sala Consiliare sita nell'edificio comunale di Piazza W. Tobagi, per determinazione del Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRES./ASS.		COGNOME E NOME	PRES./ASS.
Cappelletto Alberto	P		Tubia Federico	P
Piaia Fiore	P		Sari Cinzia	P
Cancian Martina	P		Golfetto Gianluigi	P
Sartorato Marta	P		Pinese Francesca	P
Favaro Pino	P		Pavanetto Eleonora	A
Bisognini Antonella	P		Pesce Egidio	P
Moretto Luca Giancarlo	P		Tottolo Annamaria	P
Zangrando Giulia	P		Lisetto Rino	P
Mion Marco	P			

(**P**)resenti n. 16 - (**A**)ssenti n. 1

Assiste all'Adunanza il SEGRETARIO GENERALE Dott. Vincenzo Parisi.
Cappelletto Alberto nella sua veste di Sindaco pro-tempore, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

- Zangrando Giulia
- Sari Cinzia
- Pesce Egidio

invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. VENDRAMIN VALERIO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "C.E.V. S.p.A.".

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI l'intervento introduttivo del Sindaco, la relazione dell'arch. Leopoldo Saccon, l'illustrazione del Dott. Michele Saccon nonché gli interventi che seguono registrati su supporto magnetico la cui trascrizione viene riportata in allegato;

PREMESSO CHE:

- il Comune di S. Biagio di Callalta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 56 del 10.01.1995, in vigore dal 15.03.1995;
- la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 stabilisce nuove norme per il governo del territorio secondo le quali *"la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (P.I.)";*
- dall'entrata in vigore della suddetta normativa Regionale per qualsiasi trasformazione urbanistica è necessario che lo strumento urbanistico sia adeguato alle nuove norme per l'assetto del territorio;

PREMESSO che:

- in data 21/02/2013, prot. 3821, i professionisti a suo tempo incaricati hanno provveduto alla presentazione degli elaborati del P.A.T. e della V.A.S., predisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, ai fini dell'acquisizione dei pareri propedeutici all'adozione del piano;
- a seguito dell'invio agli enti competenti della suddetta documentazione sono pervenuti i seguenti pareri:
  - Consorzio di Bonifica Piave di Treviso, parere sulla valutazione di compatibilità idraulica – in atti al n. 5395 del 15/03/2013,
  - Genio Civile – Unità di Progetto "Distretto idrografico dei fiumi Piave, Sile, e Livenza", parere di compatibilità idraulica – in atti al n. 5820 del 22/03/2013;
  - Provincia di Treviso – Settore Urbanistica e Nuova Viabilità e Settore Ecologia ed Ambiente – in atti al n. 5880 del 23/03/2013;
  - Azienda ULSS 9 di Treviso – Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – in atti al n. 6153 del 28/03/2013;
- la Commissione Consiliare per l'ecologia, l'assetto e l'utilizzo del territorio, i lavori pubblici, ha esaminato la documentazione del P.A.T. in data 27/03/2013;

VISTA la nota del 20/03/2013, prot. 5698, con la quale la Pool Engineering S.r.l ha depositato gli elaborati definitivi del P.A.T. e della V.A.S., compresi gli studi agronomici ed idraulici, modificati in seguito agli incontri con la Provincia;

DATO ATTO CHE con Deliberazione n. 19 del 02/04/2013 il Consiglio Comunale NON ha approvato la proposta di deliberazione ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) – Adozione";

CONSIDERATO quanto sopra evidenziato, questa Amministrazione ha ripreso l'iter ai fini dell'adozione del PAT procedendo preliminarmente a verificare la possibilità di concludere accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004;

VISTA la propria deliberazione n. 157 del 03/10/2013 con la quale è stato approvato l'Atto di Indirizzo in merito agli adempimenti previsti per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio e con la quale ha altresì ritenuto opportuno e necessario procedere alla riapertura dei termini per la valutazione di proposte ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, da valutare prima dell'adozione dello strumento di Pianificazione generale P.A.T.;

RILEVATO CHE nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., i Comuni possono concludere – ai sensi dell'art. 6 – accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

RICHIAMATO l'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 che recita:

1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni".*

RICHIAMATI altresì i seguenti provvedimenti:

- la Deliberazione n. 162 del 17/10/2013 con la quale la Giunta Comunale ha individuato gli interventi che possono essere oggetto di proposte di accordo da parte di soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 tra quelli che rientrano negli obiettivi di sviluppo previsti dall'Amministrazione comunale;
- la Deliberazione n. 163 del 17/10/2013 con la quale la Giunta Comunale ha approvato le modalità per la determinazione della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n. 11/2004, alla quale sono soggetti i nuovi interventi presentati da soggetti privati;

PRESO ATTO CHE:

- in data 21/11/2013, prot. 20993, è stato pubblicato l'Avviso pubblico per la presentazione di proposte da attuarsi mediante accordi pubblico/privati ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, con scadenza il 20/01/2014, termine successivamente prorogato al 28/02/2014;
- con Determinazione n. 1043 del 12/12/2013 è stato conferito allo studio TEPCO S.r.l. rappresentato dall'arch. Leopoldo Saccon l'incarico per la valutazione e la definizione delle proposte sia sotto un profilo economico-finanziario, sia sotto un profilo tecnico, oltre che di sostenibilità degli interventi proposti nonché della perequazione da prevedere a favore del Comune, anche in relazione alla pianificazione già predisposta ed ai nuovi obiettivi dell'Amministrazione comunale;

ATTESO CHE a seguito del citato Avviso pubblico:

- sono pervenute numerose proposte da parte di soggetti interessati a concludere accordi con l'Amministrazione Comunale;
- sono state richieste integrazioni alle proposte depositate secondo gli atti di indirizzo citati;
- sono stati effettuati vari incontri con le ditte proponenti, i tecnici incaricati della valutazione delle proposte e l'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO CHE a seguito degli incontri intercorsi e delle integrazioni effettuate sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale si è addivenuti con le ditte interessate alla definizione di un accordo pubblico/privato;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 06/11/2014, che ha individuato gli accordi di interesse pubblico da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, tra i quali l'accordo rubricato al n. 5 della Ditta "C.E.V. S.p.A.";

RICHIAMATA la proposta definitiva di accordo presentata dalla ditta C.E.V. S.p.A. che prevede la trasformazione:

a) dell'area allocata a Cavriè, in Via Bredariol (s.f. = mq. 1.103, V = mc. 5.400, Foglio 19 - Mappale n. 47, Sub. 1, 2 e 3), consistente nella demolizione della volumetria esistente e il suo trasferimento nell'area sotto individuata alla lettera b), sita ad Olmi, con un incremento di volume di 2.660 mc. per un totale di 8.060 mc.;

b) dell'area posta ad Olmi, in via Marconi (s.f. = mq. 10.211, Foglio 46 - Mappale n. 1586), consistente nell'espansione dell'adiacente zona residenziale attuabile mediante uno Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione di iniziativa privata), per una Volumetria come sopra determinata di 8.060 mc.;

DATO ATTO CHE la richiesta comporta una variazione delle previsioni urbanistiche di entrambe le aree come segue:

a) per l'area di Cavriè, da "Z.T.O. C.2/PNC3: Progetti Norma" a "Z.T.O. F" di interesse comune;

b) per l'area di Olmi, da "Z.T.O. E.2.: Zone Agricole Estensive" parzialmente gravata da "Fascia di Rispetto Elettrodotto" in "Z.T.O. C.2" con Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo parzialmente gravata da "Fascia di Rispetto Elettrodotto";

RILEVATO CHE la proposta della ditta, a titolo di beneficio pubblico a favore del comune, prevede a carico della stessa i seguenti adempimenti:

- la cessione in proprietà al Comune dell'area sita a Cavriè, in via Bredariol (Sup. = mq. 1.103), comprensiva di sistemazione superficiale con ghiaia previa demolizione del fabbricato produttivo esistente;
- la realizzazione di opere di asfaltatura di Via Cadore, località Olmi;
- la realizzazione di opere di asfaltatura di Via I. Nievo, località San Biagio;

per un importo complessivo di € 90.884,01, comprensivo delle spese tecniche, atti di cessione e variazioni catastali connessi all'attuazione dei soprarichiamati adempimenti;

CONSIDERATO CHE tale importo previsto per gli adempimenti di cui sopra è da ritenersi congruo sulla base della valutazione tecnica effettuata in data 15/10/2014 dal Responsabile della "3^ Area – Programmazione e gestione opere pubbliche e patrimonio";

VISTA la scheda di valutazione tecnica predisposta dallo studio TEPCO S.r.l., acquisita al protocollo n 21385 del 14.11.2014 che definisce la proposta in argomento coerente con gli indirizzi di interesse pubblico definiti dalla Giunta Comunale e congrua in termini di equità del beneficio proposto;

RITENUTO che tale proposta di accordo possa rientrare tra le ipotesi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, risulta coerente con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico ed equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;

DATO ATTO che:

- le proposte di accordo dovranno essere recepite con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.A.T.) e saranno condizionate alla conferma delle sue previsioni nel predetto piano;
- gli aspetti attuativi dell'accordo presentato verranno definiti con successiva specifica convenzione attuativa e saranno integrati con le ulteriori necessarie disposizioni di carattere esecutivo che verranno concordate tra le parti;
- l'esecutività dell'accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi o altra Variante Urbanistica, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa di cui sopra e

della presentazione di polizza fidejussoria bancaria a garanzia degli impegni assunti dai soggetti interessati;

DATO ATTO CHE ai fini dell'adozione della presente deliberazione è stato dato corso agli adempimenti di cui all'art. 39, del Decreto Legislativo 14/03/2013, n. 33;

VISTO l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

VISTI gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile, resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

Sentite le dichiarazioni di voto riportate nell'allegata trascrizione degli interventi;

Con votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

presenti: 16
votanti: 16
astenuti: 0
favorevoli: 13
contrari: 3 (Pinese, Pesce, Tottolo)

D E L I B E R A

1. **DI RITENERE** la proposta di accordo presentato dalla ditta C.E.V. S.P.A., coerente con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico e equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;
2. **DI APPROVARE** l'accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, con la ditta C.E.V. S.P.A. rubricato al n. 5 secondo i contenuti riportati della scheda tecnica, in atti al n. 21385 del 14.11.2014, predisposta dallo Studio TEPCO S.r.l. all'uopo incaricato, che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. **DI DARE ATTO** che tale accordo prevede in sintesi, e dettagliatamente specificato nella sopra richiamata allegata scheda, quanto segue:
   a. la variazione per come specificato in premessa delle previsioni urbanistiche per le aree interessate dall'accordo;
   b. la realizzazione a carico della ditta interessata, a titolo di beneficio pubblico a favore del comune, dei seguenti adempimenti:
      – la cessione in proprietà al Comune dell'area sita a Cavriè, in via Bredariol (Sup. = mq. 1.103), comprensiva di sistemazione superficiale con ghiaia previa demolizione del fabbricato produttivo esistente;
      – la realizzazione di opere di asfaltatura di Via Cadore, località Olmi;
      – la realizzazione di opere di asfaltatura di Via I. Nievo, località San Biagio;

      per un importo complessivo di € 90.884,01, comprensivo delle spese tecniche, atti di cessione e variazioni catastali connessi all'attuazione dei soprarichiamati adempimenti;
4. **DI DARE ATTO** che l'importo di € 90.884,01 previsto per gli adempimenti di cui sopra è da ritenersi congruo sulla base della valutazione tecnica effettuata in data 15/10/2014 dal Responsabile della "3^ Area – Programmazione e gestione opere pubbliche e patrimonio";
5. **DI DARE ATTO** che tale accordo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (P.A.T.) ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nell'approvando piano;
6. **DI DARE ALTRESI' ATTO** che:
   – gli aspetti attuativi dell'accordo approvato con il presente provvedimento verranno definiti con successiva specifica convenzione attuativa e saranno integrati con le ulteriori necessarie disposizioni di carattere esecutivo che verranno concordate tra le parti;

- l'esecutività di tale accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi o altra Variante Urbanistica, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa di cui sopra e dalla presentazione di polizza fidejussoria bancaria per l'importo di € 90.884,01 a garanzia degli impegni sopra specificati assunti dalla ditta C.E.V. S.p.A.;

7. **DI DARE ATTO** che è stato acquisito l'allegato parere di regolarità tecnica resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

8. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. B) del D. Lgs. N. 267/2000 " Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali";

TRASCRIZIONE INTERVENTI

SINDACO: Prima di citarlo vorrei fare una piccola premessa iniziale proprio per entrare negli argomenti che successivamente andremo via via punto per punto a vedere; allora noi come Amministrazione Comunale a ottobre dell'anno scorso abbiamo avviato un procedimento per quanto riguardava le manifestazioni di opportunità i cosiddetti articoli 6 quindi che sarebbero accordi pubblico-privato, questo tipo di percorso è stato sintetizzato circa una decina di giorni fa –un attimino che vi dico anche la data- il 06.11.2014 con una delibera di Giunta dove sostanzialmente è stato fatto il punto di un percorso che è durato un anno dove, a seguito di questa opportunità dell'opportunità che è stata data al territorio, si sono manifestate come richieste potenziali per accordi pubblico-privato, un numero pari a 56 richieste, 56 manifestazioni di opportunità; con l'ultima delibera noi abbiamo fatto un percorso quindi abbiamo definito, abbiamo estrapolato anche quelle che ad oggi si riteneva di poter produrre e quindi di portare anche all'attenzione del Consiglio Comunale e successivamente verranno recepite anche dal Piano di Assetto del territorio e abbiamo fatto tutta una serie, una lista -dove i Consiglieri sicuramente penso che avranno potuto prenderne atto o chiederanno la delibera- dove ci sono tutte queste manifestazioni, tutte quelle diciamo così che oggi non andremo ad illustrare e a vedere troveranno sicuramente un percorso in prospettiva futura; noi oggi chiudiamo una prima fase che sarà anche propedeutica a quello che può essere l'adozione del PAT e quindi questa sera noi porteremo questi accordi che sono stati approvati in Giunta.
Mi premeva fare questa premessa proprio perché tra le varie delibere che noi porteremo questa sera all'attenzione comunale ce ne sono due che non saranno oggetto di discussione questa sera, essendoci state delle prescrizioni e quindi tutta una serie di documentazioni che dovrebbero pervenire, stanno pervenendo voglio dire agli uffici saranno predisposte per i prossimi Consigli Comunali e quindi in un prossimo Consiglio Comunale andremo a vedere anche questi ulteriori accordi, quindi questa sera noi andremo a vedere gli accordi che via via li vedremo punto per punto.
Vorrei con questo anche ringraziare per il lavoro che è stato anche prodotto sia lo Studio Tepco che è presente qui con l'arch. Saccon Leopoldo e il dottor sempre in Urbanistica Saccon Michele e anche gli uffici, tutti gli uffici nessuno escluso dell'Amministrazione comunale in modo particolare mi sento di rivolgere comunque un grazie per il grande lavoro che è stato fatto anche al geom. Florio che tra l'altro è il nostro responsabile dell'Ufficio Urbanistica, quindi era doveroso questo mio piccolo passaggio in premessa all'illustrazione di tutte quelle che saranno le varie delibere. Quindi passiamo direttamente alla trattazione del punto 4 "approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art.6 della L.R. N. 11/2004 – sig. Vendramin Valerio legale rappresentante della ditta C.e.v. S.p.a.". Lascio la parola all'arch. Saccon, prego arch. Saccon.

ARCH. SACCON: Prima di iniziare a valutare nel concreto il primo accordo annunciato dal Sindaco vale la pena comunque di ricordare quelli che sono i criteri ispiratori di questo tipo di accordi e i limiti nei quali questo tipo di attività diciamo connessa alla pianificazione si realizza. Gli accordi come avete visto sono partiti da un numero abbastanza rilevante e si sono ridotti in questa fase ad un numero limitato perché durante questo periodo c'è stato un lavoro di stretta concertazione tra pubblico e privato per definire i contenuti degli accordi il che non vuol dire appunto come diceva il Sindaco che i rimanenti accordi siano tutti esclusi, anzi probabilmente potranno trovare attuazione però questi accordi trovano concretizzazione in Consiglio Comunale ora quindi prima dell'adozione del Piano di assetto del territorio e questo ha un significato abbastanza importante, sapete che gli accordi ai sensi dell'art.6 della nuova Legge Urbanistica Regionale la legge 11/2004 prevedono che tra Comuni, Provincia e Regione nei limiti di competenza della Legge nuova Urbanistica possano instaurare degli accordi di natura discrezionale con soggetti privati, di natura discrezionale che riguardano gli atti di pianificazione e questo è il primo comma diciamo di questo articolo, natura discrezionale vuol dire però ovviamente che non è che queste Amministrazioni e quindi anche le Amministrazioni comunali possono fare qualsiasi tipo di accordo con i privati e questo accordo può produrre qualsiasi tipo di effetto a livello pianificatorio, ci sono delle regole ben precise su cui ritorniamo dopo; la seconda cosa importante da ricordare è che l'accordo che viene stipulato agisce nell'ambito dello strumento di pianificazione che in quel momento si sta sviluppando, quindi questi accordi vengono discussi ed eventualmente approvati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del Piano di assetto del territorio, Piano di assetto del territorio sarà quello strumento che fisserà in maniera definitiva per un lungo arco di tempo le previsioni urbanistiche del Comune; questi accordi

presi in questa fase all'interno quindi della procedura di predisposizione del Piano di assetto del territorio sono degli accordi in qualche maniera privilegiati, nel senso che il Piano di assetto ne terrà conto in maniera definitiva nel momento in cui vengono approvati dal Consiglio Comunale, il Piano di Assetto avrà l'obbligo comunque di recepirli come previsioni non tanto come diritti edificatori in quanto i diritti edificatori in base alla nuova Legge Urbanistica vengono conferiti solamente dal Piano degli interventi.
Quindi in qualche maniera gli accordi che vengono approvati questa sera hanno una natura preliminare ma anche molto forte, perché vengono approvati nell'ambito del Piano di Assetto del territorio. Come diceva prima il Sindaco, questo non vieta che successivamente anche dopo l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio durante la procedura di approvazione del Piano degli interventi o anche puntualmente isolatamente attraverso varianti puntuali del Piano degli interventi possano sorgere ulteriori accordi pubblico privato, però in quel caso quegli accordi dovranno rimanere tutti all'interno della cornice del Piano di assetto del territorio approvato, quindi avranno una natura discrezionale più ridotta, ecco.
Quindi dobbiamo assolutamente ricordarci questo tipo di distinzione, questi accordi che vengono presi in questa fase sono degli accordi che poi avranno parecchio tempo per attuarsi ma sui quali c'è un impegno definitivo; ulteriori accordi che sorgano successivamente all'approvazione del Piano di Assetto del territorio potranno essere pure approvati ma dovranno rispettare la cornice ed i limiti di trasformazione del territorio previsti dal Piano di assetto del territorio e non potranno introdurne dei nuovi. Dicevo prima che però questi accordi rivestono sì una natura discrezionale ma non è che siamo liberi di decidere e di fare qualsiasi tipo di accordo, innanzitutto gli accordi che vengono approvati devono essere coerenti con il documento preliminare del Piano di Assetto del Territorio, documento preliminare è quello che definisce le scelte strategiche fissate dal Piano di assetto e sono diciamo sono scelte non di dettaglio ma gli obiettivi che vengono perseguiti con questi accordi devono essere prima di tutto coerenti con queste scelte strategiche contenute nel documento preliminare e devono rivestire un interesse pubblico, la legge dice "un rilevante interesse pubblico" sul termine rilevante naturalmente possiamo discutere perché rilevante dipende anche dai tempi, ci sono dei tempi in cui delle cose sono molto più rilevanti e dei tempi in cui anche piccole cose possono rivestire per l'Amministrazione un interesse diciamo molto molto importante, in ogni caso deve esserci un interesse pubblico ecco e non può essere un interesse marginale, normalmente è un interesse che riguarda delle opere pubbliche; anche in questo caso nella definizione dei singoli accordi sono state individuate quasi sempre le opere pubbliche e in qualche caso c'è ancora qualche elemento di incertezza sul tipo di opera pubblica da eseguire, non sull'impegno economico già prefissato per la realizzazione dell'opera pubblica, in quanto le opere pubbliche possono, nelle strategie e nelle priorità che si dà l'Amministrazione avere priorità o meno a seconda anche della situazione, delle contingenze e delle opportunità che si presentano all'Amministrazione. In ogni caso le opere pubbliche non possono essere casuali, devono essere delle opere diciamo prossime o comunque che hanno delle relazioni con l'accordo o con l'area nella quale avviene l'accordo; il meccanismo che viene applicato in sede di accordo è quindi un meccanismo di perequazione, quindi fa riferimento anche in questo caso ad un articolo della nuova Legge Urbanistica regionale che prevede che, ogniqualvolta una trasformazione di tipo urbanistico determina un incremento di valore significativo del bene immobiliare sul quale viene applicata, vi sia un riconoscimento da parte del privato all'Amministrazione pubblica di una parte del beneficio pubblico che il privato ha ottenuto e che tale beneficio pubblico vada a ristoro diciamo di tutti quei cittadini che questo beneficio non hanno avuto sotto forma di opere pubbliche, questo è sostanzialmente il principio della perequazione; e quindi questi accordi che sono stati valutati in questa fase hanno avuto anche una valutazione di congruità diciamo di tipo economico che è stata effettuata da noi dalla parte tecnica, anche questa naturalmente non a caso e non a discrezione ma prendendo come punto di riferimento dei valori immobiliari riconosciuti che erano i valori immobiliari individuati dalle vecchie tabelle ICI vigenti in questo territorio comunale e sono state fatte una serie di valutazioni sulla validità nel tempo di questi valori, questi valori erano dei valori che negli anni passati hanno avuto degli alti e dei bassi, una serie di valutazioni ci hanno portato comunque a dire che questi valori ad oggi, tenendo conto anche della crisi nonostante che siano o proprio perché sono passati tanti anni e c'è anche la crisi, questi valori possono essere ritenuti ancora congrui. Nell'effettuare la valutazione noi abbiamo fatto i nostri conti ma ci siamo limitati a rispondere al privato se di fronte alla proposta del privato –perché ricordiamo sempre che l'accordo art.6 non è un mercato e una trattativa economica, deve essere il privato che fa una proposta- quando il

privato ci ha presentato la proposta e questo spiega il perché c'è stato questo grande lavoro e da 50 poi alla fine siamo arrivati ai 10, noi abbiamo valutato tutte le proposte e abbiamo valutato se queste proposte erano coerenti per tutti i fattori che dicevo prima, quindi di coerenza di natura urbanistica strategica, se c'era il rilevante interesse pubblico e se c'era anche la congruità economica; ove qualcuno di questi aspetti non venisse verificato, noi l'abbiamo fatto presente e abbiamo fatto presente al privato che l'accordo non ci sembrava congruo per quel tipo di motivo; molti privati hanno riformulato la proposta in termini diversi, altri non l'hanno riformulata e l'hanno lasciata decadere magari la proposta è rimasta ancora lì agli atti e magari se ne potrà ancora riparlare sulla base del principio che non è l'Amministrazione che va in cerca dell'accordo ma è il privato che propone l'accordo, l'Amministrazione deve verificare appunto che l'accordo sia coerente con tutte queste cose che è quello che abbiamo effettuato; ecco questo per spiegare un po' rapidamente i principi e il tipo di lavoro che è stato fatto e i criteri in base ai quali questi 10 accordi sono stati giudicati accoglibili e coerenti con tutti questi principi; due di questi accordi non sono pronti ma per un motivo veramente molto tecnico di integrazione perché sono due accordi complementari che funzionano molto bene se vengono trasformati in un unico accordo e invece non funzionano bene se sono trattati come due accordi separati e sono due accordi importanti nelle scelte strategiche del Piano di assetto del territorio per cui li vedremo comunque e pensiamo che la parte privata sia in grado di giungere rapidamente ad una conclusione in maniera da rendere questi due accordi un unico accordo che ci assicura un miglior funzionamento del tipo di proposta strategica che ci viene fatta.

SINDACO: Grazie architetto, lasciamo ora illustrare la prima scheda al dott. Saccon Michele.

DOTT. SACCON: Sì buonasera a tutti, le schede sono ovviamente uguali nella struttura per tutte le proposte di accordo che vedremo questa sera, c'è nella scheda una descrizione dell'ambito oggetto di intervento e di quella che è la proposta avanzata dalla parte privata, una prima valutazione come si diceva in precedenza della congruità urbanistica rispetto a quelli che sono gli obiettivi del documento preliminare che definisce le linee guida appunto per la redazione poi del Piano di Assetto del territorio, la congruità con gli indirizzi di interesse pubblico che sono stati deliberati dalla Giunta Comunale e una valutazione sull'equità in termini di beneficio pubblico e poi una valutazione tecnica comprensiva della proposta.
Nel caso specifico stiamo parlando della proposta avanzata dalla ditta CEV S.p.a., la ditta è proprietaria di due ambiti uno allocato in via Bredariol nella Frazione di Cavriè -che è quello che vedete rappresentato qui nella cartografia- che ha come base il Piano Regolatore attualmente vigente, si tratta di un'area che ha una superficie fondiaria di 1.103 mq dove attualmente è presente una volumetria di 5.400 mc ed è classificata dal Piano Regolatore attualmente vigente quale progetto norma, il quale prevede la demolizione del volume esistente e la ricostruzione di un volume, attualmente c'è un volume dismesso di carattere artigianale produttivo e dal Piano Regolatore viene prevista la demolizione del volume esistente e la ricostruzione di un maggior volume di carattere residenziale. La ditta proponente è inoltre proprietaria di un'area posta a Olmi -in modo particolare questa che vedete rappresentata qui- ed è un'area posta in via Marconi avente una superficie complessiva di 10.211 mq e attualmente classificata dal Piano Regolatore come zona E2 quindi una zona agricola. La proposta privata è quella di trasformare la prima area quella che abbiamo visto a Cavriè come una zona F a servizi e prevedere la demolizione della volumetria qui presente e il trasferimento della volumetria di 5.400 mc con un incremento di 2.660 mc in quest'area invece di Olmi e con una destinazione di tipo residenziale.
La ditta quale beneficio pubblico a fronte dell'incremento di valore o comunque dell'intervento di trasformazione privata propone al Comune l'*inghiaiamento* e la cessione in proprietà dell'area di via Bredariol quindi per la superficie di 1.103 mq, delle opere di asfaltatura di via Cadore, delle opere di asfaltatura di via Ippolito Nievo oltre che le spese tecniche, gli atti di cessione, le variazioni catastali. Le opere secondo la ditta verrebbero realizzate secondo il computo metrico allegato alla proposta di accordo e vengono stimate e dichiarate dalla ditta di un valore pari a 90.884,01 euro comprensivo di Iva. Per quanto riguarda la valutazione di questa proposta di accordo, la stessa trova congruità rispetto alle scelte del documento preliminare il quale incentiva una demolizione di quelle che sono le opere incongrue e comunque gli elementi inutilizzati presenti sul territorio e il trasferimento delle stesse attraverso l'acquisizione di crediti edilizi, in modo particolare se ne parla al punto 8.3 del documento preliminare riguardante le aree produttive dove viene enunciato che le

azioni che si possono avviare sono molte e interessano diversi aspetti della disciplina, il recupero ambientale con la bonifica dei suoli e la verifica dei sistemi legati al credito edilizio, alla perequazione per attivare un trasferimento dei volumi. Per quanto riguarda la congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dalla Giunta, la proposta trova congruità con gli obiettivi in quanto si opera e viene rispettato l'obiettivo di sistemazione dei centri urbani del Capoluogo e delle Frazioni in questo caso specifico.
Per quanto riguarda l'equità in termini di beneficio pubblico, considerate le opere proposte dalla ditta e valutate secondo la succitata tabella relativa ai valori delle aree deliberata dal Comune di San Biagio, sotto il profilo economico la proposta risulta avere un valore equivalente rispetto a quello valutato sotto il profilo tecnico. Il beneficio pubblico inoltre ricordo –questo vale per questa proposta di accordo ma per tutte le proposte- viene computato al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quindi sotto il profilo tecnico complessivamente l'intervento, pur interessando in quota parte una porzione di territorio oggi a destinazione agricola però comunque a ridosso del margine di urbanizzazione consolidata o comunque di urbanizzato consolidato presente sul territorio comunale riveste un interesse per effetto del recupero dei volumi con la bonifica dei suoli di un'attività produttiva dismessa e pertanto viene espresso un parere tecnico favorevole, in modo particolare poi per ogni scheda vengono riportate eventuali prescrizioni derivanti dalla deliberazione della Giunta comunale n.220 del 06.11.2014 per questo accordo la Giunta non ha espresso ulteriori prescrizioni rispetto a quelle riportate dal punto di vista tecnico.

SINDACO: Bene, possiamo accendere anche nel frattempo la luce. Se possiamo apriamo la discussione relativamente a questo punto. Ecco vorrei giusto per inquadrare anche magari di cosa stiamo parlando, stiamo parlando di quel fabbricato industriale che era produttivo denominato *ex Minacciolo* giusto per capirci di cosa stiamo parlando. Prego, è aperta la discussione.

CONS. PINESE: Sì vorrei chiedere ai professionisti se possono dirmi in percentuale il beneficio pubblico sul surplus, su quello che è il beneficio diciamo che arriva al privato; il beneficio pubblico in percentuale quant'è?

DOTT. SACCON: Allora il beneficio pubblico in percentuale è stato calcolato sulla scorta della deliberazione di Giunta comunale la quale fissava le percentuali del beneficio che in modo particolare consistono nel 40% laddove si vada a proporre degli interventi che vanno a trasformare la destinazione urbanistica dei suoli, faccio un esempio: un suolo che oggi è agricolo e viene trasformato in edificabile chiaramente consuma suolo agricolo e quindi viene richiesta una quota di perequazione maggiore rispetto ad una trasformazione all'interno dell'urbanizzato consolidato dove il suolo diciamo è già "compromesso" e magari viene chiesto un incremento dell'indice rispetto alla destinazione già vigente; pertanto nel caso specifico è stato computato il 40% laddove l'intervento riguardava la parte di suolo agricolo ed è stato computato il 15% invece nel caso in cui si trattasse degli interventi di recupero –a parte che in questo caso l'intervento di recupero poi viene ceduto all'Amministrazione quindi costituisce esso stesso un beneficio pubblico- tra questi due valori ce n'è uno ulteriore che è stato fissato nel 30% che sono per quegli interventi che, pur andando a chiedere una trasformazione della destinazione d'uso dei suoli rivestivano per la propria natura una valenza dal punto di vista o dell'intervento medesimo o della valenza per l'intervento che veniva proposto; però negli accordi che attualmente sono stati valutati non troviamo questo tipo di… Per questi accordi che sono presenti questa sera non troviamo questo tipo di casistica diciamo.

CONS. PINESE: Ok, procedo dopo con la dichiarazione di voto.

SINDACO: Altre…? Prego Consigliere Tottolo.

CONS. TOTTOLO: Sì solo una domanda: l'Ente acquisisce quindi 1.800 mq di area giusto a Cavriè, volevo capire un attimo se avevate in mente qualche destinazione per quest'area perché acquisisce un'area per farsene qualcosa? Così acquisisce un'area?

SINDACO: C'è qualche altra domanda? Va bene, allora diciamo che acquisiamo quest'area qui sostanzialmente con un…inghiaiamento, ci riserviamo eventuali prospettive future per capire però sicuramente è una zona che ha alcune carenze, lì sappiamo che è un punto di strada anche molto

stretto e quindi abbiamo prospettive anche future, ci riserveremo più avanti di capire quali possono essere determinati sviluppi anche di quella piccola porzione, perché stiamo parlando di circa 1.800 mq però sicuramente potrebbe essere anche adibito uno spazio nel frattempo per i parcheggi residenziali, ci sono là una serie di… C'è una piccola zona urbanizzata e quindi possono essere utilizzati anche questo come spazio, sicuramente piuttosto di vederli lungo la strada, lungo l'arteria della strada che già è una strada abbastanza piccola, stretta usiamo il termine corretto.

CONS. PESCE: Chiedo io ai tecnici: ma non sarebbe meglio riportarla a terra agricola anziché lasciare il ghiaione oppure le fondamenta vengono spostate? Cioè vengono scavate tutte, viene sistemato tutto il terreno?

DOTT. SACCON: ..viene prevista la bonifica dell'area, è vero che per il posto dove è collocata all'interno di un'area già urbanizzata una destinazione di tipo agricolo, vero non solo destinazione d'uso o meglio non solo destinazione urbanistica ma sto parlando proprio di destinazione d'uso nel senso dell'utilizzo, risulterebbe difficile dal punto di vista agricolo vista la collocazione in questo caso specifico.

SINDACO: Altre domande? Prego Consigliere Lisetto.

CONS. LISETTO: Allora intanto non so dove leggete 1.800 ma io leggo 1.103 mq di superficie che viene lasciata libera a Cavriè; allora in questo tipo di operazione dove voi andate a incassare 90.884 euro a Cavriè rimane un'area scoperta, se avete intenzione di allargare la strada bene, *Egidio* fare campagna è impossibile perché passa il canale là vicino.

CONS. PESCE: La mia paura era solo che andasse spianato e sotto restasse tutto come prima e…

CONS. LISETTO: No, è messo che devono fare anche l'opera di bonifica, se non ho capito male perciò… Viene bonificata l'area, bonificata vuol dire togliere le *fondamenta* e quant'altro; se per caso là c'è sotterrato –come potrebbe essere- siccome c'era un mobilificio, che ci siano dentro dei bidoni di vernice da qualche parte, non so chi si prende l'onere di far bonifica; perché se è semplice ok, ma se è complicata ha un costo *superiore*. Per quanto riguarda Cavriè, siccome io le ho lette tutte quante e ho visto che non è che abbiamo tante cose, bè portiamo via da Cavriè qualcosa, lo portiamo ad Olmi e diamo il beneficio anche ad Olmi ed esclusivamente ad Olmi, a Cavriè non viene nessun beneficio in questo tipo di operazione scambiatrice.

CONS. PESCE: Condivido.

CONS. LISETTO: Ecco, allora io non è perché sono di Cavriè ma insomma se mi permetti vorrei dire: questa parte di soldi anche a Cavriè era possibile spenderli, perché ci sono anche a Cavriè delle strade da asfaltare, da riasfaltare. Lascia perdere le strade bianche che sono un'altra roba, di quelle parleremo un'altra volta. Parliamo delle strade asfaltate che andrebbero riasfaltate, andrebbero sistemati dei marciapiedi che vedo che recuperate in qualche altra operazione ma su questa io dico: potevate fare un intervento su Cavriè invece lo andate a fare su Olmi, non è che per questa cantilena non mi va che Olmi venga asfaltata via Cadore e via Ippolito Nievo, però sono vie di comunicazione non come quelle che ci sono a Cavriè, sono vie di comunicazione più importanti nel senso che non sono vie tra vie, Cavriè ha delle strade che sono di transito lungo e sono diroccate da molti anni ecco, questo era quanto. Mi fermo qui e nelle dichiarazioni di voto dirò qualcos'altro, grazie.

SINDACO: Ecco prima di passare alle dichiarazioni di voto, non per rispondere, replicare o quant'altro vorrei che venisse… Abbiamo applicato… Non è un unico accordo quello che noi portiamo, abbiamo cercato di distribuire quelle che potevano essere le risorse, alla fine verrà anche un dato molto importante per quanto riguarda in termini di cifra economica voglio dire che questo tipo di percorso ci darà l'opportunità di poter utilizzare e da parte nostra come Amministrazione stiamo cercando di redistribuire nel territorio quello che può essere questi benefici; abbiamo cercato di valutarla nel suo complesso, quindi vi chiedo eventualmente un giudizio su come viene di-

versificato i vari interventi di beneficio pubblico nel territorio, quindi è chiaro che se noi guardiamo il singolo dato potremo fare comunque questo tipo di valutazione, però nel suo complesso abbiamo cercato di redistribuire quelle che possono essere in questo caso con questo pacchetto di risorse le risorse che otteniamo –scusate la doppia parola- ma comunque riportarle in quello che è il territorio di San Biagio di Callalta in tutte le Frazioni cercando di guardare a tutte le Frazioni; alcune Frazioni in questo momento non le vedono coinvolte però siamo molto fiduciosi in prospettiva anche futura e poi noi dimentichiamoci che c'è anche ciò che possiamo fare noi come Amministrazione, quindi via via li vedremo comunque tutti i vari interventi.

CONS. PINESE: Posso? Mi è venuta in mente una cosa, una domanda per i tecnici: allora questi accordi che porta l'Amministrazione stasera molte volte prevedono come contropartita beneficio pubblico delle manutenzioni, faccio il caso per assurdo –una curiosità mia- qualora trascorra del tempo, trascorrano 3-4 anni quando qua si va nello specifico e si parla di manutenzione di strade questo significa che finché la Convenzione non verrà sottoscritta e il privato non porterà diciamo a termine la cosa l'Amministrazione non potrà provvedere? Nel senso che faccio per assurdo: via Cadore diventa peggio di quella che è per eventi x, questi accordi limitano l'Amministrazione, nel frattempo non può più procedere oppure in qualche maniera possono essere diciamo modificati nel tempo? Questo vale per tutti quelli che avete portato qua stasera.

ARCH. SACCON: Sì la considerazione vale per tutti, quindi in tutti gli accordi è stato individuato da una parte un valore d'opera e dall'altra delle previsioni di opera pubblica correlate; queste previsioni non sono previsioni diciamo vincolanti o definitive, diciamo servono solamente per concretizzare che il beneficio non è un beneficio di natura economica, non è uno scambio economico quello che viene fatto ma lo scambio viene fatto tra una capacità edificatoria e un'opera pubblica, l'opera pubblica può essere variata anche successivamente possono essere riaccorpate e gestite in maniera diversa, sempre rimanendo il principio che comunque un'opera pubblica deve essere fatta. Tempi di attuazione: allora abbiamo detto che queste previsioni che vengono assunte dal PAT non diventano efficaci immediatamente perché per diventare efficaci bisogna che diventi efficace il diritto edificatorio del privato che in questo caso prevede, cosa che non può fare il Piano di Assetto del territorio, il Piano di Assetto del territorio può solamente creare le condizioni per darlo questo diritto edificatorio sottoscrivere un impegno qui in questo Consiglio Comunale è un impegno contrattuale con il quale ci si impegna a fare quel passaggio urbanistico necessario per mettere il privato nelle condizioni di avere quel diritto e a fronte di questo passaggio definitivo che potrà essere solo da parte del Piano degli interventi, il privato pagherà o farà molto più probabilmente direttamente lui le opere, perché poi il principio sul quale si punta è quello di tentare di farle fare direttamente al privato, è più conveniente per l'Amministrazione perché risparmia l'IVA, è più conveniente al privato perché riesce a gestirlo in termini di costi aziendali, quindi è vantaggioso per tutti e due. Quanto tempo può passare? Il tempo può essere anche un tempo molto breve dall'approvazione definitiva del PAT, in quanto non è detto che deve essere fatto tutto il Piano degli interventi, può essere fatta una variante di recepimento degli accordi il giorno dopo dell'approvazione del Piano di Assetto del territorio e rendere quindi efficaci a tutti gli effetti di accordo le capacità edificatorie, è ovvio che l'Amministrazione si tutelerà prima di concedere la capacità edificatoria con un'adeguata fideiussione a copertura del beneficio previsto contrattualmente e se in questo periodo cambiano le condizioni di quell'opera che magari è un'opera di manutenzione, bè questo può succedere ma potrà essere pensata o un'altra opera oppure potranno essere gestite diversamente queste risorse che l'accordo diciamo ha messo nel campo, purtroppo qui dipende solo dai tempi burocratici quanto rapidamente ci si riesce.

CONS. PINESE: Quindi mi permetta se ho capito giusto: non è che dobbiamo aspettare che il privato si decida a fare… Passata tutta la procedura burocratica, quindi PAT Piano degli interventi non dobbiamo spettare all'infinito che il privato eventualmente faccia perché se le due vie che sono messe qui diciamo sono particolarmente diciamo disagiate comunque l'Amministrazione può procedere ed eventualmente dare un'alternativa al privato, quindi non è vincolata.

ARCH. SACCON: Assolutamente sì.

CONS. PINESE: Ok.

SINDACO: E comunque nello schema di Convenzione verranno inseriti i tempi tecnici di esecuzione del beneficio pubblico, questa sarà una cosa che vedremo nello stesso momento in cui verranno dopo questo passaggio in Consiglio Comunale verranno sottoscritte le varie convenzioni con i privati, quindi ci sarà una firma dove ottempereranno loro a degli impegni e l'Amministrazione nello stesso modo, però ci saranno dei tempi tecnici ben precisi su questo. Prego.

DOTT. SACCON: Sì solo una cosa giusto a corredo: si diceva prima in questo ambito per questo accordo specifico non si capisce bene quale sia il beneficio per la Frazione di Cavriè, in realtà la bonifica e la demolizione del volume esso stesso costituisce un miglioramento, è un beneficio che purtroppo questo come altri sono difficili da quantificare economicamente, come faccio a quantificare economicamente la bruttura di un'opera incongrua, di un elemento di degrado presente sul territorio comunale però anche questo è un beneficio, non è purtroppo facile o possibile in taluni casi quantificarlo economicamente però di fatto è un beneficio pubblico anche questo.

SINDACO: Grazie, passerei a questo punto se non ci sono altri interventi alle dichiarazioni di voto. Chi vuole iniziare? Prego Consigliere Pinese.

CONS. PINESE: Allora innanzitutto è una osservazione che vale per tutti gli articoli 6 che vengono presentati qua stasera, naturalmente come Gruppo Lega Nord siamo concordi sul metodo, sul fatto della trasparenza, sul fatto di far vedere ai cittadini che se ci sono delle modifiche urbanistiche sul territorio non devono esserci dubbi su quello che è il beneficio che eventualmente ha la collettività perché ci sono dei numeri, perché ci sono degli accordi, c'è una carta che canta; quello che qua -inizio naturalmente perché ogni accordo è diverso dall'altro questa sera- quello che si contesta qua in particolare è che per appunto sanare una situazione di degrado di Cavriè si viene per l'ennesima volta a costruire sulla Frazione più lottizzata di tutto il Comune, una Frazione che ha già delle previsioni urbanistiche importanti che non sono state realizzate nel tempo proprio perché qualcuno molti anni fa se n'è fregato della propria Frazione e ha deciso che si poteva costruire comunque di tutto e di più, una Frazione che ha già dato tanto quindi e si continua sempre a battere su quella; se la Frazione di Cavriè si fosse presa i condomini probabilmente si sarebbe presa anche i piccoli benefici pubblici che leggo qua; ora sono contenta per carità se vengono asfaltate due strade, però è anche vero che in via Marconi non credo verranno fuori casette, penso che verrà fuori altri condomini –non so quantificarli in quanti- e quindi come rappresentante di quella Frazione dico che forse Olmi in tutto il Comune ha già dato, credo che dobbiamo già sanare il passato, creare ulteriori lottizzazioni è una cosa pesante, è già una Frazione che ha dato parecchio. Per questo, non per il metodo ma per il fatto appunto che viene coinvolta nuovamente Olmi e francamente non vengono fatte opere tra l'altro appunto nella Frazione dove vien fatto l'intervento, il voto non può che essere contrario.

SINDACO: Scusatemi, solo per… Una piccola riflessione perché vale anche per tutti gli altri accordi: per quanto riguarda nei vari incontri che si sono anche succeduti per quanto poteva essere il beneficio pubblico o vista la situazione che oggi stiamo vivendo –la do come informazione giusto perché è corretto darla prima- un po' tutti gli operatori che sono oggi presenti, che possono essere presenti nel nostro territorio ma come in altri territori non c'è nessuna intenzione di costruire cattedrali nel deserto, fare cubature a due cioè gli indici sono molto bassi quindi stiamo discutendo e stiamo parlando che nella maggior parte dei casi dove andiamo a vederli –o avremo la possibilità di vederli anche nelle varie schede quando verranno predisposte o i Piani di urbanizzazione- stiamo parlando di indici che possono essere o casette singole o abbinate, quindi stiamo parlando di indici molto… Diciamo che abbiamo mantenuto anche qui un certo criterio da parte di questa Amministrazione il più possibile che fosse indici di qualità, li definisco così; perché andare a creare nuove lottizzazioni dove magari non ci sono nemmeno i parcheggi per poter mettere le macchine o poi le troviamo nelle strade, non era questa la nostra filosofia, quindi stiamo parlando di dare l'opportunità al territorio di esserci e di poter anche realizzare nuove abitazioni però sempre con degli indici di qualità, uso questo termine perché è ciò che ci ha ispirato in questo percorso. Volevo *semplicemente* visto che mi ha parlato di anche un po' per tutti i criteri ci tenevo a dire questo perché sicuramente non è nostro -lo vedremo poi successivamente anche in altri accordi- non è la filosofia di dire "si costruisce, dovete costruire, costruite quello che volete" no, se deve essere fatto

qualcosa deve essere fatto secondo indici di qualità. Grazie.

CONS. PINESE: Perfetto mi scusi, però allora io chiedo: che tipo di costruzioni si prevede che verranno fatte su questa nuova lottizzazione? Perché mi pare che non verranno fuori casette, saranno condomini anche stavolta?

DOTT. SACCON: C'è scritto nella scheda, sa.

SINDACO: Il tecnico adesso le dà la definizione di quanti metri cubi *verranno* su questo.

CONS. PINESE: A me hanno parlato di condomini anche stavolta.

SINDACO: Io le do il dato che è stato richiesto che concediamo di possibilità edificatoria in quell'ambito che viene richiesto, e questo è un criterio che dopo lo vediamo anche su tutti… Cioè è chiaro quello che c'è scritto. Prego Michele Saccon.

DOTT. SACCON: Sì nella scheda viene riportata la sintesi di quella che è la proposta avanzata dal privato, il quale propone la realizzazione di edifici ad uso residenziale su due livelli di tipo mono-bifamiliari, piccoli condomini e .... Ecco c'è da dire che comunque in questo caso, come si diceva in precedenza, poi tutti gli accordi con il Piano degli interventi saranno oggetto di una scheda specifica all'interno della quale verranno definiti puntualmente i parametri di carattere prettamente urbanistico, queste schede saranno parte integrante del Piano degli interventi che sarà adottato dal Consiglio Comunale, pertanto poi un'ulteriore definizione di quelle che saranno le tipologie insediative verranno ulteriormente valutate da questo organo ecco.

SINDACO: Grazie, continuiamo con le dichiarazioni di voto.

CONS. PESCE: Volevo chiedere anch'io una cosa, mi è venuta in mente se posso chiedere questo…

SINDACO: Se ci sono alcune cose di carattere generale, benissimo.

CONS. PESCE: No no è in riferimento proprio al terreno di Cavriè: volevo chiedere ai tecnici: è d'obbligo all'Amministrazione portare a casa quel terreno, quanto vale quel terreno o poteva chiedere un'opera più importante, più interessante? Cioè è tutta là la mia richiesta, non so far qualcosa sulle scuole, qualche opera più importante ecco, chiedo.

DOTT. SACCON: Allora questa è la proposta, ricordiamo come abbiamo detto prima che gli accordi pubblico-privato sono sempre di iniziativa privata, quindi è sempre il privato sulla base delle linee-guida che l'Amministrazione si era data con la delibera –adesso non ricordo il nome, ecco la n.163- definiva quali erano i macro-ambiti all'interno dei quali poi i privati potessero definire le proposte. Faccio un esempio: è inutile che un privato vada a proporre di fare –dico un esempio a caso eh- una piscina, vada a proporre all'Amministrazione comunale di fare una piscina o un Palazzetto dello Sport quando magari sul territorio comunale la piscina, il Palazzetto dello Sport c'è già o non costituisce una priorità per l'Amministrazione; quindi questa è la proposta che il privato ha formulato all'Amministrazione, l'Amministrazione l'ha valutata sia sotto il profilo tecnico noi che poi l'Amministrazione sotto il profilo dell'opportunità politica e amministrativa ovviamente e questo è il risultato insomma della valutazione che è stata fatta.

CONS. PESCE: Sì la mia ignoranza era questa, che mi sembrava più giusto che l'Amministrazione proponesse qualcosa di importante, cioè il privato non sa –dico io, chiedo parlo della mia ignoranza chiedo scusa- cioè per esempio i tunnel che potevano essere sulle scuole, non so qualcosa che l'Amministrazione poteva sapere piuttosto che accettare un terreno che mi propone il privato, chiedo scusa.

ARCH. SACCON: Diciamo che non è questo proprio il senso della legge, perché potrebbe comunque apparire come una sorta di prevaricazione dell'Amministrazione nei confronti del privato che in

qualche maniera gli estorce le cose che servono al pubblico; invece la legge ci dice che deve essere il privato che spontaneamente e liberamente fa una proposta, l'Amministrazione dice "non mi va bene, mi devi dare di più, non mi interessa un terreno" noi potremmo benissimo dire "questo terreno non ci interessa" ricordiamo che non vale molto perché, tolto dei diritti edificatori, tolto di tutto il terreno vale veramente quattro euro –sì forse proprio 4 euro in termini di valore al metro quadro- ma potremmo anche chiederglielo ecco, dirgli "vogliamo, facci qualche metro in più di asfalto piuttosto che lasciarci quel terreno" però ci sembrava di aver colto che comunque qualche problema di viabilità, di sosta, di miglioramento potrebbe anche starci per cui quel terreno si era ritenuto opportuno che rimanesse così, ma eventualmente no volevo far sottolineare un'altra cosa: gli accordi non è che devono essere accolti o respinti, possono esserci anche delle proposte di correzione, il Consiglio Comunale è sovrano in materia perché quello che viene approvato qui è una sorta… E' un contratto tra il pubblico e il privato che è proprio il Consiglio Comunale che ratifica, e quindi il Consiglio Comunale ha piena facoltà di introdurre oltre che di bocciare o di approvare, anche di introdurre delle modifiche.

SINDACO: Prego, continuiamo con le dichiarazioni di voto. Prego Consigliere Tottolo.

CONS. TOTTOLO: Grazie, sì allora noi volevamo fare anche qualche considerazione di carattere generale appunto che può andar bene come dichiarazione di voto ma anche per tutti i punti, perché abbiamo visto che ci sono numerose schede quindi numerosi interventi alcuni che potrebbero essere, data anche l'incidenza minima, condivisibili, altri che assolutamente non condividiamo ma che sicuramente a carattere generale ci sono alcune considerazioni che facciamo in questo primo intervento perché possono essere poi valide comunque per tutti. Riguardo a tutti gli argomenti, sul piano generale ecco noi volevamo un po' anche fare questa considerazione perché quello che ci è sembrato emergere è un po' una mancanza di obiettivi chiari diciamo così di visione prospettica, cioè sono tanti piccoli interventi, alcuni risanatori di situazioni particolari o singole che però si fa difficoltà ad inserire nel quadro generale, cioè abbiamo sempre pensato che l'urbanistica in sé servisse proprio per rimettere ordine nel territorio, no? Che dovesse partire come da una visione dall'alto per arrivare a concretizzare una strategia ben precisa e qui facciamo fatica a vederlo, poi magari capiamo anche perché. Entrando anche più specificatamente nel merito dell'art.6 della legge 11 stabilisce che "l'Ente pubblico può concludere accordi con soggetti privati per iniziative di rilevante interesse pubblico" è stato sottolineato anche prima, allora adesso il rilevante sarà anche soggettivo, certo che ci salta all'occhio un po' la frammentarietà in qualche caso anche la poca consistenza a dire il vero, ma comunque la frammentarietà delle contropartite richieste, soprattutto la frammentarietà. Allora ci rendiamo conto che sono tutti interventi piccoli ma si fa fatica a cogliere il rilevante interesse pubblico, cioè il fatto che un po' si sia persa diciamo così forse l'occasione perché l'Amministrazione potesse avere dei benefici più incisivi, sembrano degli interventi abbastanza estemporanei come ad esempio nel caso delle manutenzioni, sono veramente addirittura estemporanei; grazie agli articoli 6 avremmo potuto avere –come dire- dei benefici più ambiziosi, cose che altrimenti l'Amministrazione non riesce a realizzare ecco, per noi sarebbe stata un'ottica di questo tipo; poi ci rendiamo conto, sì ci rendiamo conto di tutti i vincoli che l'Amministrazione ha del fatto che anche la situazione macro-economica ad oggi non è certo vivace, è quella che è per cui si fa quello che si può; ci sarebbe piaciuto però vedere degli interventi più organici quantomeno ecco, ad esempio nella delibera degli indirizzi di Giunta il primo punto era proprio l'edilizia pubblica, in particolare l'edilizia sportiva e scolastica; ad esempio affrontare il tema dell'edilizia scolastica di un risanamento generale, problematica dell'edilizia delle scuole e così via… Cioè ecco non so, affrontare proprio una tematica più organica ecco, invece sembrano tutti interventi molto frazionati. C'è da dire anche che abbiamo visto che non trovano soluzione alcuni problemi storici ad esempio di Olmi legati alla criticità del traffico pensiamo alla rotonda insomma o quello della dorsale sud che poi ho visto appunto che c'erano alcune pratiche in corso, due arriveranno la prossima volta forse –non lo so- però di fatto la problematica fondamentale resta, quindi ci sono dei problemi che restano aperti, che ci auguravamo appunto che potessero essere risolti con gli articoli 6 e con degli accordi pubblico-privato visto che in altre situazioni si fa fatica per queste situazioni a trovare una soluzione. Ci auguriamo che sia poi trovata una soluzione a livello di PAT visto che questi arrivano prima del contesto generale, no? Perché se poi tutto deve inserirsi in un contesto generale, ci auguriamo che lì poi trovino una soluzione.
Per ultimo: io invece a differenza del Cons. Pinese rilevo sì un problema di metodo, ma non di me-

todo perché avete per carità rispettato il metodo di pubblicità insomma della normativa, un problema di metodo nel senso che, nonostante stiamo per l'ennesima volta parlando di una materia importante come l'urbanistica, nonostante sia previsto dalla legge stessa la famosa concertazione la partecipazione di tutti allo strumento, non c'è stata da parte dell'Amministrazione -avete detto appunto che ci state lavorando da un anno- la minima volontà non dico di coinvolgimento ma neanche a titolo informativo insomma dei Consiglieri di Minoranza che pure – è inutile ricordarlo- tutti insieme rappresentano comunque una buona fetta di popolazione.
Ecco anticipo che per questi motivi di carattere generale insomma che riguardano tutti gli accordi che andrete a presentare, esprimiamo un voto contrario. Nel caso specifico, scusate però: naturalmente con dei distinguo, ci sono dei distinguo importantissimi al di là degli elementi di carattere generale, ci sono dei distinguo importantissimi all'interno dei vari accordi che andremo a vedere di volta in volta. Riguardo a questo specifico punto -ecco perché appunto quello che ho detto finora naturalmente riguarda un po' tutto l'assetto di tutti i punti che andremo a trattare- per quanto riguarda lo specifico punto anche noi siamo sostanzialmente contrari perché è inutile che continuiamo a dire che non facciamo edificabilità, riduciamo questo, riduciamo quello però di fatto il primo atto che si fa è la trasformazione di una zona agricola in zona edificabile a Olmi insomma ecco, quindi questo è quello che è arrivato qui. Il contesto generale per cui ad esempio cosa succede intorno a quell'area, lì intorno cosa succederà? Resterà agricolo vabbè qui adesso non è dato sapere, lo vedremo più avanti non lo so però quello che siam chiamati a votare oggi, adesso qui effettivamente è questo, quindi esprimiamo voto contrario, insomma.

SINDACO: Prego Consigliere Lisetto.

CONS. LISETTO: Allora premesso che l'urbanista Saccon non mi ha convinto sulla sua risposta in merito a Cavriè, capisco che sono 1.000 metri di terra perché tutto sommato sono 1.000 metri, sono tra la strada e il fiume più di tanto non si può fare ok? Trasforma però una grande trasformazione a Olmi, questo è vero; oltretutto di terreno agricolo e su questo non ci piove, ma oso ricordare che il nostro territorio –perché il PAT lo conosco ed era ora che cominciassimo a parlare di PAT- mi ricordo che il territorio del Comune di San Biagio di Callalta per il 93% è verde, perciò se portiamo via 5.000 metri ad Olmi di zona agricola tutto sommato portiamo via un millesimo del 93% di terreno agricolo di questo territorio, ecco; se poi dopo l'urbanizzazione viene fatta in un certo modo, io mi auguro che sia controllato e sia fatto così.
Detto questo, voglio entrare nel merito di tutti quanti questi accordi art.6, bene avete fatto a cominciare perché questi accordi potevano essere fatti 10 anni fa, qua nessuno lo dice ma parliamo di metri cubi, di metri quadri, di territorio ma nessuno ricorda che questi provvedimenti potevano essere presi dieci anni fa, perché il PAT è datato 2004, stiamo discutendo di PAT che ha quella partenza; sono passati dieci anni, sono cadute due Amministrazioni Francesca ok? Perché chissà cosa c'era sotto, chissà cosa c'era sotto perché avevamo questa paura che sotto ci fosse chissà che cosa adesso invece ci compiacciamo del fatto che viene alla luce del sole discusso qualcosa prima di entrare nel merito del PAT. Allora il PAT è datato 2004, questi signori sono dei temerari perché mettere sul piatto… Io ho calcolato che pressappoco su tutti questi articoli c'è 1 milione di euro, di 'sti tempi trovare uno che fa un investimento su un Comune di 'sti tempi di 1 milione di euro è bravo, c'è da applaudirlo e ringraziarlo perché se è vero come è vero che nessuno ci trasferisce più soldi se all'interno del Comune usiamo un meccanismo come questo per portare a casa 1 milione di euro bene, siete stati bravi; andate avanti così, portate a casa anche gli altri 40 che mancano, possibilmente portiamo a casa altri 4-5 milioni di euro e cerchiamo di fare il PAT il prima possibile, non perdiamo altro tempo; se questa è la strada, bene su questa strada dobbiamo raggiungere a fare il PAT perché sennò 'sti temerari che oggi fanno un accordo non possono aspettare altri dieci anni, l'accordo va sviluppato subito nel più breve tempo possibile.
Ecco perciò il mio voto sicuramente è favorevole, per questo e per tutti quanti gli altri per questo concetto basilare: siccome mi interessa il PAT dal 2004, mi auguro che finalmente voi abbiate la forza –e di questo ne sono convinto, perché tra di voi non c'è più nessuno che può troncare le gambe a questa Giunta- perciò portatelo a casa e io sarò favorevole perché facciate queste cose.

SINDACO: Grazie Consigliere Lisetto, Capogruppo Moretto.

CONS. MORETTO: Sì ho sentito tante cose stasera dalle Minoranze che hanno fatto le loro ester-

nazioni su questa metodologia, intanto una cosa, una premessa di base: noi siamo l'Amministrazione del Comune di San Biagio di Callalta, a me personalmente poco interessa che il beneficio parta a Sant'Andrea o parta ad Olmi, sia a San Biagio o sia a Cavriè; quello che ci interessa – e qua parliamo di visione globale Consigliere Tottolo- è che le cose vengano fatte, ora se andiamo ad ancorarci sul fatto "sì ma abbiamo tolto una cosa a Cavriè e l'abbiamo messa a Olmi" è una logica proprio proprio terra-terra, noi vediamo di eliminare un problema, il primo problema -e forse qua non abbiamo colto nel caso specifico- era un problema urbanistico, non abbiamo gli eco-mostri che ci sono a Sud Italia ma quello era proprio brutto, ce lo siamo tolto dai piedi fortunatamente portando a casa anche quattro soldini. Quanto alla mancanza di una visione completa, come ha accennato prima il tecnico noi non potevamo richiedere delle opere, le opere vengono offerte e proposte dalla controparte; è ovvio che se mi vedono mangiar sempre un gelato al limone mi offrono un gelato al limone, quindi io posso dire "mi piacerebbe" ma non posso obbligare nessuno, non posso richiedere niente. Quello che abbiamo portato a casa, giustamente come faceva notare il Consigliere Lisetto è qualcosa che da anni San Biagio di Callalta si aspettava, gli interventi che vengono fatti hanno tutti un controvalore economico per il Comune, le singole opere possono sembrare frazionate, senza una visione organica ma era anche difficile trovare un'opera sulla quale convogliare pro-quota tutti gli sforzi di questi soggetti economici, cioè è impossibile chiedere a tutti di realizzare –chessò- 20 metri di asfaltatura fino al capitello, poi tu gli altri cinquanta, poi tu gli altri… Era una cosa un po' complicata; loro hanno offerto delle opere, noi le abbiamo valutate congrue, sono opere che vengono fatte; apprezziamo il fatto che vengano fatte, apprezziamo che ci sia gente che sul territorio vuole investire.
Tornando sul quadro generale, un'osservazione che non è stata fatta è quella che su questi articoli che oggi andiamo a portare su questa decina di articoli sono giustamente come ha fatto notare il Sindaco prima articoli che, pur mirando a una riqualificazione edilizia, nel senso che per più di qualcuno si parla di togliere sviluppi verticali e di concedere sviluppi orizzontali, per giunta senza consumare terreno agricolo, solo in due di questi accordi –questo è uno di quelli- andiamo a consumare parte di terreno agricolo, in questo caso un terreno di una zona non dico compromessa ma adiacente già allo sviluppo urbano. Signora Pinese, anche se costruiscono due casette a schiera accanto a quelle che già ci sono, non costruiscono certo dei palazzi, sono sempre a due piani. Quindi voglio dire: vediamo le cose nella sostanza, nella sostanza portiamo a casa 10 accordi con un consumo di territorio agricolo non dico pari a zero perché non è zero ma molto basso, non creiamo mostri quindi palazzi di otto piani, talvolta bonifichiamo delle situazioni, ci facciamo eseguire delle opere e portiamo a casa una milionata di euro; noi li vediamo con una luce positiva, il nostro voto sarà favorevole su tutti ovviamente.

CONS. PINESE: Posso replicare? Signor Moretto se i condomini ve li fate a Fagarè nessun problema, ripeto: li continuate a fare sempre a Olmi e sarà sempre la storia di questo Comune, perché se abbiamo già un passato che dobbiamo ancora realizzare tutti i condomini che sono previsti e continuiamo sempre a battere sulla stessa zona, ecco l'unica speranza che ho –bellissimo che questi accordi art.6- che magari non succeda che nel frattempo qualcuno si svegli tra qualche anno e forse capisca che è ora di finirla di far condomini, perché anche la gente… La qualità della vita è diversa, se abbiamo tutti condomini attorno.

CONS. MORETTO: Io sono convinto che anche gli stessi impresari che nel passato hanno costruito l'abbiano capito questo, ripeto e sono le realizzazioni che concederemo e che poi nel Piano degli interventi verranno meglio puntualizzate a due piani.

SINDACO: Ecco ci tenevo a dirlo: non stiamo… Cioè mi sembra di cogliere questo termine "condomini" cioè non stiamo parlando di condomini, avrete tutta la possibilità di capire come ho detto prima…

CONS. MORETTO: Una casa a schiera è un condominio.

.....: No un piccolo condominio…

ASS. TUBIA: Consigliere Pinese, è su due livelli.

CONS. PINESE: Tutto quello che vuole, io Le ripeto: voi abitate nelle vostre Frazioni ok? Io abito in una Frazione che mi pare che abbia già dato. Questo è un dato di fatto o no? Siamo tutti d'accordo?

ASS. TUBIA: Non credo che cambi l'economia della cosa.

SINDACO: Scusate posso…. Do un attimo la parola all'arch. Saccon così ci capiamo meglio cosa si intende.

ARCH. SACCON: Sì è stato sollevato giustamente il tema della pianificazione, bè noi abbiamo dato per scontato ovviamente che ci sia un PAT seppur non adottato il PAT comunque era stato presentato, c'era un documento preliminare e lì ci sono delle linee guida, gli interventi ricompresi in questi accordi sono coerenti con il PAT ma a dire il vero abbiamo tentato anche di dargli il più possibile un valore strategico anche ai piccoli interventi ma anche ai grossi interventi e faccio due esempi: abbiamo perso moltissimo tempo tentando di mettere attorno a un tavolo tutti i proprietari interessati alla tangenziale Olmi Sud, abbiamo fatto tantissime riunioni; alla fine siamo riusciti parzialmente nella cosa, nel senso che qualcosa abbiamo ottenuto però non il risultato complessivo, perché naturalmente c'è la crisi, perché naturalmente i privati hanno diritto di fare quello che vogliono della loro proprietà e il pubblico non ha le risorse per espropriare i privati e fare l'interesse pubblico, però diciamo che quella che riteniamo essere una grande scelta strategica per esempio una delle tante importanti, ci abbiamo lavorato moltissimo, qualcosa è stato ottenuto e magari ve ne parlerà il Sindaco dopo che è nella prospettiva di trovare una soluzione a quel nodo. Un altro tema sul quale abbiamo perso parecchio tempo nel predisporre questi accordi è stato quello del centro commerciale: l'Amministrazione avrebbe voluto che il tema del centro commerciale fosse affrontato in maniera unitaria e con grande respiro nel senso che il centro commerciale può essere per la città una prospettiva di sviluppo ma lo deve essere in maniera coordinata e pianificata, ci sono dei problemi di viabilità, ci sono tanti problemi ecco.
Nel centro commerciale ci sono almeno tre soggetti che operano e di questi tre soggetti solamente uno si è dichiarato disponibile in questa fase a raggiungere un accordo, gli altri hanno delle logiche individuali, aziendali, a volte assolutamente non locali e li hanno spinti a non sottoscrivere degli accordi, ciò nonostante la volontà di ottenere delle trasformazioni strategiche per il territorio, importanti e quindi di mantenere un disegno pianificatorio c'è stata, io credo che potrà ancora continuare, potrà continuare anche negli interventi piccoli perché questo primo piccolissimo intervento che abbiamo visto è vero che è un intervento piccolissimo ma bene o male va a risolvere un impatto ambientale in una zona in una fascia di tutela quindi in una zona per la quale comunque dobbiamo prestare attenzione, ci dice la legge.
E infine aggiungo un'ultima considerazione –e finisco qui- per quello che riguarda poi la capacità effettivamente di pianificare e governare il territorio; ricordiamo che purtroppo non tutto rimane in capo alle amministrazioni comunali, i vari Piani casa che si sono succeduti in questi anni hanno intaccato fortissimamente la capacità di pianificazione delle Amministrazioni perché hanno concesso dato la possibilità di fare una miriade di piccoli interventi dispersi nel territorio senza nessun beneficio anzi con una perdita di beneficio per l'Amministrazione perché poi in molti casi questi interventi non pagavano neppure gli oneri; questo tipo di interventi hanno prodotto un beneficio economico, la questione è molto controversa nel senso che gli interventi sono stati numerosi a livello regionale però di fatto hanno contribuito ad arrestare completamente il settore edilizio e quindi la possibilità hanno concorso anche questi a togliere risorse dai grandi interventi di ristrutturazione e di rigenerazione urbana di cui invece ci sarebbe bisogno e che abbiamo visto ben difficilmente riusciamo a costruire oggi stante la situazione economica, fatto salvo qualche caso sporadico; questo ci spiega perché gli interventi oggi malauguratamente sono interventi di piccola dimensione, sono interventi comunque limitati e nel costruire i grossi interventi strategici per la comunità si fa veramente grossa fatica, pur mantenendo l'obiettivo di farli e tentandoci in continuazione di farli.

SINDACO: Grazie. Procediamo alla votazione: favorevoli? Contrari? Astenuti? Grazie.

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

Deliberazione n. 42 del 20-11-2014

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 - SIG. VENDRAMIN VALERIO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "C.E.V. S.p.A.".

PARERI PREVENTIVI

Parere di regolarità tecnica
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 7 in data 05.07.2013 con il quale si è provveduto alla nomina dei Responsabili del Servizio.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 14-11-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Renato Florio

Parere di regolarità contabile
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 7 in data 05.07.2013 con il quale si è provveduto alla nomina dei Responsabili del Servizio.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 14-11-2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Rag. Fiorangela Rocchetto

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
Alberto Cappelletto	Dott. Vincenzo Parisi

N. Reg. Pubblicazioni _____

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124- 1° c. D.Lgs.267/00)

Il sottoscritto Messo Comunale, certifica che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio on-line il giorno _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 – comma 3° – D.Lgs. n. 267/00)

Si certifica che la suestesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line, per cui la stessa è divenuta esecutiva il _____.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Maria Gloria Loschi

COMUNE DI
SAN BIAGIO DI CALLALTA
14.11.14 021385
CAT.....CL.....FASC.....

Comune di San Biagio di Callalta
Provincia di Treviso

SCHEDE DI VALUTAZIONE FINALE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

ai sensi dell'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11

Documento adeguato alla
Deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 06-11-2014

Novembre 2014

Sindaco
Alberto Cappelletto

Ufficio Tecnico
Geom. Renato Florio

Segretario comunale
Dott. Vincenzo Parisi

Arch. Leopoldo Saccon

tepco

Proposta di Accordo N. 5

Proponente C.E.V. Spa

Prot. n. 010438 del 10.06.2014
Prot. n. 016213 del 08.09.2014
Prot. n. 016869 del 17.09.2014

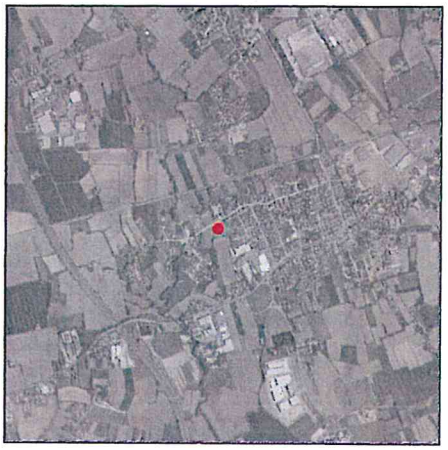
1. Descrizione dell'ambito d'intervento e della proposta di Accordo

La ditta proponete è proprietaria di:

- un'area allocata in via Bredariol nella frazione di Cavriè, avente superficie fondiaria di mq 1.103 ed una volumetria di mc 5.400 ed identificata catastalmente al Foglio 19 con Mappale n. 47, Sub. 1, 2 e 3, classificata dal vigente P.R.G. quale "Progetto norma PNC 3";
- un'area posta in via Marconi nella frazione di Olmi, avente una superficie complessiva di mq 10.211 ed identificata catastalmente al Foglio 46 con Mappale n. 1586, classificata dal vigente P.R.G. quale zona "E.2 Zone Agricole Estensive" parzialmente gravata da limite di rispetto - vincolo elettrodotti.

Cavrie

La proposta del privato prevede la trasformazione dell'area sita in Via Bredariol a Zona per interesse pubblico "Z.T.O. F" ed in via Marconi in Zona per insediamenti residenziali tipo "ZTO C2" a mezzo di strumento urbanistico attuativo. La ditta propone il trasferimento con demolizione della volumetria esistente di mc 5.400 comprensiva di un incremento di mc 2.660 da via Bredariol all'area sita in via Marconi, realizzando edifici ad uso residenziale su due livelli di tipo mono/bifamiliari/piccoli condomini e riutilizzando l'area attualmente occupata dall'edificato esistente di via Bredariol a spazi di interesse pubblico.

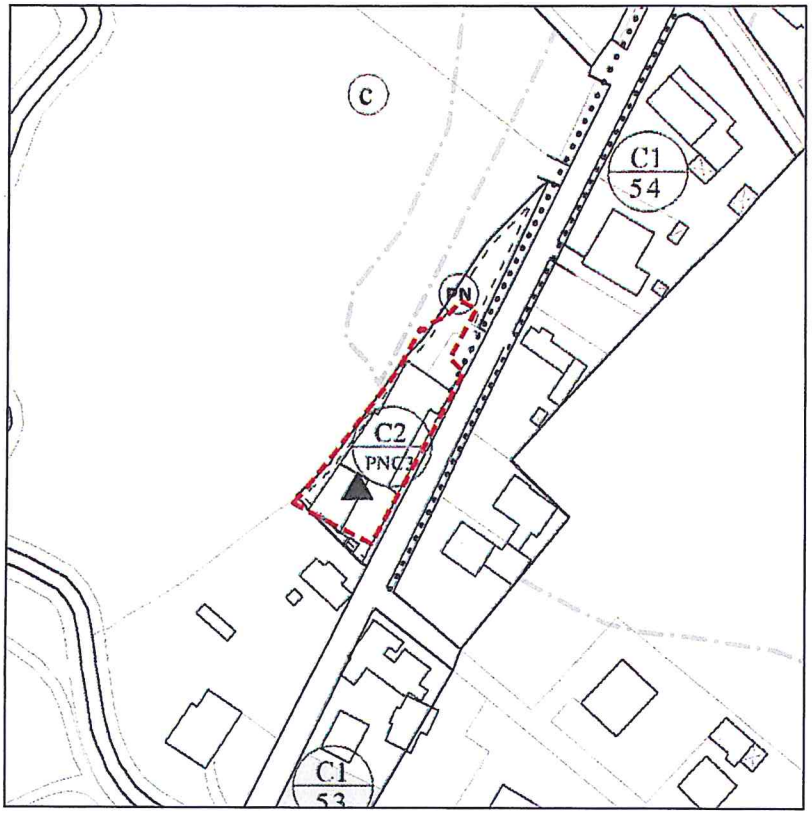


Olmi

La ditta si rende disponibile a riconoscere al Comune quale beneficio pubblico:

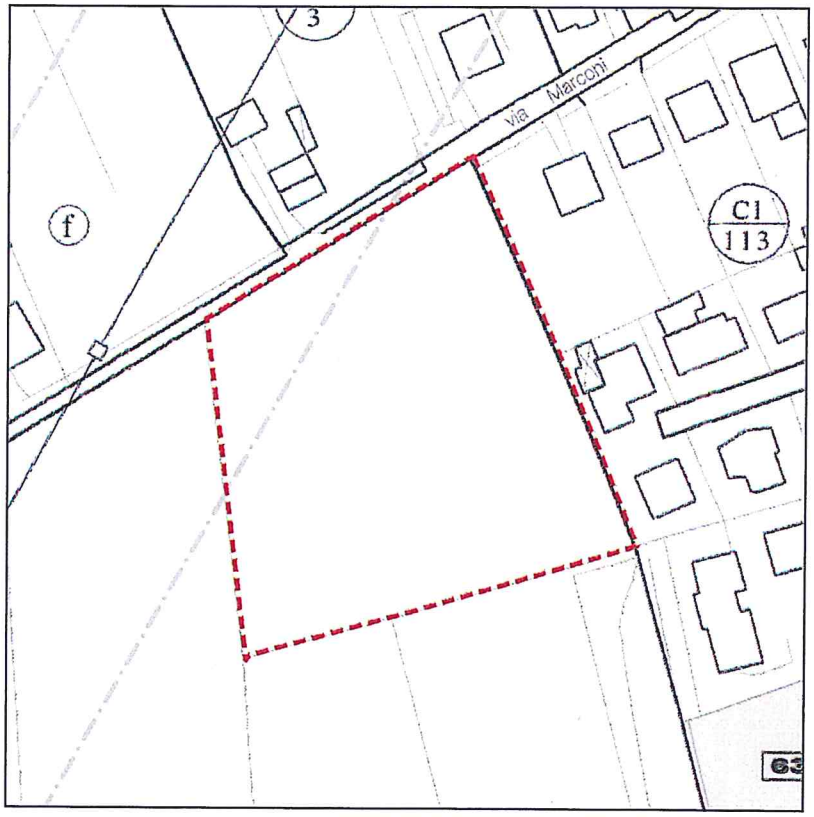
- inghiaiamento e cessione in proprietà al Comune dell'area sita in via Bredariol della superficie di mq 1.103;
- opere di asfaltatura di via Cadore;
- opere di asfaltatura di via I. Nievo;
- spese tecniche, atti di cessione e variazioni catastali.

Suddette opere, realizzate secondo il computo metrico allegato alla proposta di Accordo, vengono quantificate da parte della ditta proponente in un valore stimato e dichiarato pari a euro 90.884,01 comprensivo di IVA.



Cavriè

Estratto P.R.G. 1:2.000
Scala 1:2.000



Olmi

Estratto P.R.G. 1:2.000
Scala 1:2.000

2. Congruità urbanistica rispetto alle scelte del Documento Preliminare approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 117/2006

La proposta di Accordo trova congruità con il Documento Preliminare, con particolare riferimento a: PARTE TERZA: IL QUADRO CONOSCITIVO E GLI ASSETTI - 8.3 Le aree produttive (pag. 46)
"La presenza di attività produttive collocate al di fuori delle zone proprie è abbastanza contenuta rispetto ad altri comuni della provincia di Treviso, in generale si tratta di episodi sviluppati in modo del tutto casuale all'interno delle zone residenziali o agricole, secondo una logica legata alla distribuzione della proprietà dei lotti piuttosto che a un ordine dipendente da fattori urbanistici.
In questo caso uno dei temi principali è legato al paesaggio e all'ambiente con cui queste realtà spesso confliggono; un problema di dismissione di molte attività al quale si accompagna la questione del riuso degli immobili, del cambio di destinazione, della perdita di valore immobiliare.
[...]
Dunque le azioni che si possono avviare sono molte e interessano diversi aspetti della disciplina:
- *il recupero ambientale con la bonifica dei suoli;*
- *la verifica di sistemi legati al credito edilizio o alla perequazione per attivare un trasferimento dei volumi;"*

3. Congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati dalla Giunta Comunale nella seduta n. 162 del 17/10/2013

La proposta è coerente con gli indirizzi della Giunta Comunale manifestati nella deliberazione n°162/2013 in quanto viene rispettato l'obiettivo di *Sistemazione dei Centri Urbani del capoluogo e delle frazioni.*

4. Equità in termini di beneficio pubblico

La ditta si rende disponibile a riconoscere al Comune quale beneficio pubblico:
- inghiaiamento e cessione in proprietà al Comune dell'area sita in via Bredariol della superficie di mq 1.103;
- opere di asfaltatura di via Cadore;
- opere di asfaltatura di via I. Nievo;
- spese tecniche, atti di cessione e variazioni catastali

Suddette opere, realizzate secondo il computo metrico allegato alla proposta di Accordo, vengono quantificate da parte della ditta proponente in un valore stimato e dichiarato pari a euro 90.884,01 comprensivo di IVA.
Dato atto alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 17.10.2013 inerente i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica per la stipula di accordi pubblico-privato ai sensi della L.R. 11/2004 e considerato l'Allegato A) alla deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 27.10.2003 che fissa i valori in €/mq delle zone del territorio comunale in funzione della loro dislocazione e della destinazione urbanistica delle stesse, il beneficio pubblico stimato e dichiarato dalla ditta proponente risulta essere equivalente a quello valutato sotto il profilo tecnico. Lo stesso viene pertanto considerato congruo rispetto alla proposta di intervento avanzata.
Si sottolinea, così come peraltro evidenziato nella proposta di Accordo, che il beneficio pubblico viene computato al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Valutazione tecnica della proposta

L'intervento, pur interessando in quota parte una porzione di territorio oggi a destinazione agricola la cui trasformazione comporta una modifica del margine del consolidato urbano, riveste interesse per effetto del recupero dei volumi con la bonifica dei suoli di un'attività produttiva dismessa attraverso trasferimento dei volumi, in ottemperanza a quanto previsto dal Documento Preliminare.
Tenuto conto delle valutazioni espresse ai precedenti punti 2, 3 e 4 si esprime parere tecnico favorevole all'accoglimento della proposta della Ditta, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.

6. Prescrizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 06-11-2014

Nessuna prescrizione.