



COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

Deliberazione n. 39
del 29-09-2022

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 "IMMOBILIARE PARADISE S.R.L. E SOCIETA' AGRICOLA MORANDIN DI MORANDIN SERGIO, MASSIMO E LUIGI S.S."

L'anno duemilaventidue, addì ventinove mese di settembre alle ore 20:00 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	De Giusti Mariacristina	P
Cancian Martina	P	Crosato Eva	P
Piaia Fiore	P	Golfetto Gianluigi	P
Mion Marco	P	Catto Andrea	P
Zangrando Giulia	P	Pillon Valentina	P
Moretto Luca Giancarlo	P	Zerbato Luca	P
Sartorato Marta	P	Lisetto Rino	A
Favaro Pino	P	Fuga Martina	A
Pasqualato Giacomo	A		

(P)resenti n. 14 - (A)ssenti n. 3

Assiste all'Adunanza il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Luisa Greggio.

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:

- De Giusti Mariacristina
- Crosato Eva
- Zerbato Luca

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 "IMMOBILIARE PARADISE S.R.L. E SOCIETA' AGRICOLA MORANDIN DI MORANDIN SERGIO, MASSIMO E LUIGI S.S."

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Responsabile della 4^a Area "Pianificazione e gestione del territorio Servizi all'edilizia e alle attività economiche" Geom. Renato Florio e 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 San Biagio di Callalta è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza di Servizi il 31/03/2016 e successivamente adeguato alle intervenute disposizioni di Legge con la 1^a Variante, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29.07.2021, esecutiva;
- Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.11.2016, successivamente modificato e giunto alla 4^a Variante - opere pubbliche, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022, esecutiva;

ATTESO CHE:

- nella seduta del Consiglio Comunale del 18/10/2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco prodromico alla fase di progettazione della quinta variante allo strumento di pianificazione, che prevede la valutazione e l'eventuale accoglimento di proposte di accordo ex art 6, la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 (c.d. "Varianti Verdi") e la richiesta di modifica di carattere puntuale delle previsioni del Piano degli Interventi vigente;
- ai sensi dell'art. 6 e dell'art.17, comma 4bis, della L.R. 11/2004, i Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella 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."

VISTA E RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 17/01/2022 ad oggetto "Approvazione delle linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ai

sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e della modulistica per la formulazione delle istanze di variante al P.I.", in cui sono stati altresì approvati lo schema di avviso pubblico e i modelli per la formulazione delle istanze, predisposte dal Settore Urbanistica congiuntamente al tecnico incaricato dott. Urbanista Michele Saccon;

DATO ATTO CHE:

- in data 19/01/2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico prot. 1222 del 19/01/2022 per la manifestazione di interesse relativo alla presentazione di proposte di accordo pubblico privato, riclassificazione di aree edificabili e modifica puntuale alle previsioni del piano degli interventi vigente, con scadenza 21/03/2022;
- con Determinazioni n. 784 del 30/12/2020 e n. 552 del 08/10/2021 è stato conferito al Dott. Urb. Michele Saccon l'incarico per la valutazione e la definizione 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 varie proposte da parte di soggetti interessati a concludere accordi con l'Amministrazione Comunale;
- a seguito di una preliminare verifica delle proposte pervenute, questa Amministrazione ha formalmente invitato, entro un termine stabilito, le ditte proponenti a perfezionare la documentazione presentata;
- per tutte le istanze pervenute si sono svolti incontri tra le ditte proponenti, il tecnico incaricato della valutazione delle stesse e l'Amministrazione Comunale;
- le istanze pervenute sono state successivamente integrate e la documentazione è stata esaminata in ulteriori incontri finalizzati a raggiungere un adeguato livello di definizione della proposta di accordo;

ATTESO CHE la Commissione Consiliare per l'ecologia, l'assetto e l'utilizzo del territorio, i lavori pubblici, ha esaminato in data 18/07/2022 e 20/09/2022 la documentazione pervenuta relativa alle proposte di accordo che hanno già raggiunto l'adeguata definizione;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 22/09/2022, che ha individuato gli accordi di interesse pubblico da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, tra i quali l'accordo rubricato al n. 2022/05 delle Ditte "Immobiliare Paradise S.R.L. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S.";

RICHIAMATA la proposta definitiva di accordo presentata dalle ditte "Immobiliare Paradise S.R.L. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S.", volta a promuovere il riordino complessivo dell'intero ambito urbanistico con la previsione di una riorganizzazione della viabilità pubblica, sia comunale che regionale, la dismissione dell'attività produttiva presente (discoteca), con la demolizione dell'edificio esistente; il nuovo disegno urbano/edilizio prevede n. 6 unità minime di intervento, la cui attuazione avverrà mediante intervento edilizio diretto, previa presentazione di un progetto esecutivo per la sistemazione viaria di interesse pubblico;

ATTESO CHE:

- le ditte Immobiliare Paradise S.R.L. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S. sono proprietarie delle aree interessate della proposta di accordo; fanno parte dell'ambito di intervento anche aree di proprietà del Comune di San Biagio di Callalta, in particolare parte di via Torcello, via Madonna e del sedime della S.R. 53 Postumia, attualmente in concessione a "Veneto Strade";
- le aree interessate sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi, come centri residenziali di espansione C.2/58, C.1/137 e in minima parte C.1/LC8;

RILEVATO CHE la proposta comporta una variazione delle previsioni urbanistiche delle aree interessate, prevedendo nuove destinazioni d'uso e diversa capacità edificatoria, come segue:

- UMI 1 con destinazione commerciale di vicinato (vendita alimenti) per 1.600 mq di slp;
- UMI 2 con destinazione esercizio pubblico, commerciale di vicinato, direzionale, sanitario, terziario, tempo libero, sportivo, residenziale per 1.200 mq di slp;
- UMI 3 con destinazione residenziale per 1.000 mc;
- UMI 4 con destinazione residenziale per 1.000 mc;
- UMI 5 con destinazione residenziale per 1.400 mc;
- UMI 6 con destinazione residenziale per 1.000 mc;

RILEVATO ALTRESI' CHE la proposta della ditta prevede a carico della stessa i seguenti adempimenti:

- a titolo di beneficio pubblico a favore del comune: esecuzione delle opere di realizzazione della rotatoria tra la S.R. 53 Postumia, via Madonna e via Torcello ed esecuzione delle opere di segnaletica orizzontale e verticale per l'adeguamento della viabilità su via Torcello per un importo complessivo di € 393.000;
- a scomputo degli oneri di urbanizzazione: esecuzione delle opere di modifica della viabilità di Via Torcello ed il suo prolungamento fino all'innesto con la nuova rotatoria, nonché le conseguenti modifiche alla pista ciclabile attualmente presente in fregio alla S.R. 53 per un importo complessivo di € 120.000;

DATO ATTO CHE le opere pubbliche di cui sopra, a beneficio pubblico e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sono rappresentate schematicamente negli elaborati allegati all'accordo e verranno puntualmente individuate nel progetto esecutivo delle opere pubbliche che acquisirà i relativi pareri di competenza e che dovrà, quindi, essere sottoposto per l'approvazione alla Giunta Comunale;

VISTA la scheda di valutazione tecnica predisposta dal dott. Urbanista Michele Saccon, acquisita al protocollo n. 20354 del 22/09/2022 che ha valutato la proposta in oggetto coerente con il Documento programmatico illustrato dal Sindaco, congruo con le Linee Guida approvate dalla Giunta Comunale ed equa in termini di beneficio pubblico proposto;

RITENUTO che tale proposta di accordo possa rientrare tra le ipotesi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e risulti 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 (variante n. 5 al P.I.) e saranno condizionate alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- i contenuti dello schema di accordo sono definiti nella convenzione attuativa allegata alla presente ed accettata dalla ditta proponente;
- l'esecutività dell'accordo è subordinata all'approvazione della variante al Piano degli Interventi, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa e della relativa polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione della presente deliberazione sono rispettati gli adempimenti di cui all'art. 39, del Decreto Legislativo 14/03/2013, n. 33;

DATO ATTO CHE l'oggetto della presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

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: 14
votanti: 12
astenuti: 2 (Zerbato, Pillon)
favorevoli: 12
contrari: 0

D E L I B E R A

1. **DI RITENERE** la proposta di accordo presentato dalle ditte "Immobiliare Paradise S.R.L. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S.", coerente con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico ed 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 le ditte "Immobiliare Paradise S.R.L. e Società agricola Morandin di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S." rubricato al n. 2022/05, composto dalla documentazione di seguito riportata, che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale:
 - scheda di valutazione, in atti al n. 20354 del 22/09/2022;
 - scheda accordo n. 2022/05, in atti al n. 20466 del 23/09/2022;
 - schema di convenzione;
3. **DI DARE ATTO** che tale accordo prevede in sintesi, e dettagliatamente specificato nella sopra richiamata allegata scheda, quanto segue:
 - la variazione, come specificato in premessa, delle previsioni urbanistiche per le aree interessate dall'accordo;
 - la realizzazione a carico della ditta interessata dei seguenti adempimenti:
 - a titolo di beneficio pubblico a favore del comune: esecuzione delle opere di realizzazione della rotatoria tra la S.R. 53 Postumia, via Madonna e via Torcello ed esecuzione delle opere di segnaletica orizzontale e verticale per l'adeguamento della viabilità su via Torcello per un importo complessivo di € 393.000;
 - a scomputo degli oneri di urbanizzazione: esecuzione delle opere di modifica della viabilità di Via Torcello ed il suo prolungamento fino all'innesto con la nuova rotatoria, nonché le conseguenti modifiche alla pista ciclabile attualmente presente in fregio alla S.R. 53 per un importo complessivo di € 120.000;
4. **DI DARE ATTO** che l'importo di € 393.000,00 previsto a titolo perequativo per gli adempimenti di cui sopra è da ritenersi congruo sulla base della scheda di valutazione, in atti al n. 20354 del 22/09/2022, redatta dal professionista incaricato;
5. **DI DARE ATTO** che tale accordo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni con l'approvazione della variante al piano degli interventi che dà attuazione all'accordo;
6. **DI DARE ALTRESI' ATTO** che l'esecutività di tale accordo è subordinata all'approvazione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, previa formalizzazione della definitiva

convenzione attuativa di cui sopra e presentazione delle relative polizze fidejussorie bancarie/assicurative, a garanzia degli impegni assunti dalle Ditta;

7. **DI DARE ATTO** che gli interventi a beneficio pubblico previsti nell'accordo verranno inseriti negli strumenti di programmazione economico/finanziaria dell'Ente;
8. **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";
9. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D. Lgs. N. 267/2000 " Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali".

TRASCRIZIONE INTERVENTI

SINDACO: Punto 2: "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004 "Immobiliare Paradise s.r.l. e Società Agricola Morandin, di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S.".

Lascerei la parola per l'espletamento di tutto l'aspetto tecnico al nostro Responsabile di Ufficio. Prego.

GEOM. FLORIO: Buonasera a tutti. Prima di lasciare la parola al dottor Saccon, che illustrerà nel dettaglio quella che è la proposta di accordo, una brevissima premessa sulla procedura e sull'iter che ci ha portato a concludere questi accordi con i privati interessati.

Nell'ottobre del 2021 a questo Consiglio Comunale è stato illustrato il Documento del Sindaco, relativo alla V variante al Piano degli Interventi, che conteneva una serie di obiettivi, tra questi anche la valutazione di eventuali proposte di accordo formulate dagli interessati, ritenute congrue e coerenti per poter essere recepite negli strumenti di pianificazione.

A seguito dell'illustrazione del Documento degli obiettivi del Sindaco a questo Consiglio è stata successivamente assunta una delibera di Giunta Comunale nel gennaio 2022, che ha approvato le linee guida per la predisposizione, per la formulazione delle proposte di accordo da parte dei privati e per dare delle indicazioni sulle eventuali valutazioni delle proposte che fossero pervenute. Sono delle linee guida, hanno l'obiettivo di dare degli indirizzi in modo che la valutazione sia abbastanza equa e coerente per tutti, in modo di trattare tutti gli accordi che fossero presentati. A seguito di tale delibera, quindi, una volta assunte queste linee guida, sempre nel gennaio 2022 fu pubblicato l'avviso pubblico che è un documento necessario per avviare la procedura di valutazione delle proposte di accordo, dando dei termini entro i quali i privati interessati potessero presentare le eventuali proposte di accordo. Il termine era in marzo 2022, a seguito di questa pubblicazione sono pervenute 9 proposte di accordo. Queste 9 proposte di accordo sono state preventivamente valutate dall'Ufficio, con la collaborazione del professionista incaricato e si è effettuata una prima verifica su quella che era la documentazione fornita.

La documentazione in alcuni casi era completa, ma magari necessitava di ulteriori integrazioni, oppure era opportuno chiarire alcuni aspetti. Per cui si è avviata, si è mandata una comunicazione, chiedendo di integrarli entro un termine stabilito nel luglio 2022.

A seguito di questa ulteriore integrazione, si è di fatto avviata la fase di concertazione vera e propria tra l'Amministrazione, i tecnici e la controparte privata.

Questo ha portato a definire e chiarire alcuni aspetti, è stato anche per questi incontri necessario poi rimodificare la documentazione dov'era necessario, anche qui ulteriori integrazioni e si è poi, una volta definito l'aspetto meramente tecnico, trovato l'equilibrio di congruità, sono state anche individuate le ipotetiche opere perequative da realizzare e quindi poi si è potuto definire l'accordo in tutte le sue parti.

Il testo di convenzione, o meglio la bozza che originariamente era stata presentata, chiaramente è stata oggetto di ulteriore aggiustamento, una volta definita la proposta di accordo.

Queste 9 proposte, non tutte hanno raggiunto una congruità, o meglio non una congruità, una documentazione tale per essere portate in Consiglio Comunale, per cui questa sera a questo Consiglio vengono portate quelle proposte, sono 3, che vedrete una dietro l'altra, che hanno raggiunto quella congruità idonea e quella documentazione idonea per essere valutate compiutamente da questo Consiglio Comunale.

Ovviamente, come prevede la norma, per portare al Consiglio è stata prima fatta una delibera di Giunta che ha individuato queste proposte per essere sottoposte al Consiglio e individuate anche le opere perequative, come dicevamo, da realizzarsi.

Questo Consiglio approverà quindi l'accordo, valuterà l'accordo e se lo approverà, l'approvazione verrà fatta sulla base di tre documenti, sostanzialmente: il primo è un documento tecnico, che è allegato alla delibera, che identifica la congruità dell'accordo. Il

secondo documento è la scheda urbanistica, cioè ciò che il privato chiede e come lo strumento poi dovrà recepire l'accordo e la terza è lo schema di convenzione che dicevo prima, adeguato alle ultime integrazioni formulate da parte dei privati, in modo che... e questo schema di accordo conterrà anche gli impegni attuativi successivi.

Cosa succederà dopo? Poi lascio la parola al professionista. Una volta individuati gli accordi e quindi una volta approvati gli accordi, questi, per essere esecutivi e per poter essere portati avanti, devono essere recepiti nello strumento di pianificazione, quello che dicevamo prima, la variante a P.I. Quindi, una volta approvato, l'accordo, dovrà essere inserito nella variante al Piano degli Interventi che dovrà completare l'iter classico di tutte le varianti, quindi la prima fase di adozione, la pubblicazione nuovamente di tutta la variante, dovranno decorrere i termini per la presentazione delle osservazioni, acquisire tutti i pareri degli Enti competenti e poi essere definitivamente approvata.

Una volta approvata la variante, quindi recepito nello strumento di pianificazione l'accordo diventa efficace in quel momento. Da quel momento partono i termini entro i quali i privati devono eseguire le opere e il Comune ha assolto l'impegno che si era accollato con l'accordo stesso.

Un altro piccolo passaggio che voglio fare è oggi abbiamo agli atti lo schema di convenzione che viene approvato, sottoscritto preventivamente da parte dei privati, ma non è ancora formalizzato. Questa formalizzazione avverrà 30 giorni prima dell'approvazione della variante. Perché? Perché in quel momento il privato sottoscrive la convenzione e deposita le eventuali polizze a garanzia. Da quel momento l'Amministrazione ha formalizzato l'accordo, che è il contratto, però la variante urbanistica chiaramente si perfeziona con l'approvazione. Quindi, nel momento che saremo in Consiglio Comunale ad approvare lo strumento che recepisce l'accordo, ci sarà anche agli atti lo schema di convenzione siglato ufficialmente, quindi rogitato diciamo e depositato agli atti le polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti.

Quindi questo sarà l'iter completo dell'accordo. Oggi siamo nella fase di approvazione, quindi adesso esamineremo le 3 proposte di accordo nei contenuti e qui direi che darò direttamente la parola al dottor Saccon che illustra nello specifico le 3 proposte. Grazie e buonasera.

DOTT. SACCON: Buonasera. La prima proposta di accordo è quella formulata da due società proponenti cosiddette, Immobiliari Paradise s.r.l. e Società Agricola Morandin, le cui proposte di accordo sono state presentate dai legali rappresentanti. L'ambito, oggetto della proposta di accordo, risulta per il 75% di proprietà della società Immobiliare Paradise e per il 25% invece della Società Agricola Morandin.

All'interno dell'ambito ci sono anche delle proprietà del Comune di San Biagio di Callalta, in modo particolare le aree legate all'attuale viabilità di via Torcello e via Madonna, oltre che una parte del sedime della Postumia, che attualmente è in concessione a Veneto Strade.

L'area oggetto della proposta di accordo è quella dove insiste l'ex discoteca cosiddetta, siamo all'interno del margine ovest del tessuto urbano del capoluogo, all'interno di un tessuto urbano appunto consolidato, che già il Piano degli Interventi classifica con una destinazione di tipo residenziale. In modo particolare una parte dell'area viene classificata come zona C2, per una superficie pari a 12.670 metri quadri e una zona C1 per una superficie di 4.321 metri quadri. Inoltre, all'interno dell'ambito della proposta c'è una porzione irrisoria della ZTO C1-LC8 per 238 metri quadri.

In questo ambito il Piano degli Interventi consente già una trasformazione edilizia, per effetto di un piano di iniziativa pubblica, finalizzato al riordino sostanzialmente dell'ambito che comprende non solo le zone oggetto di proposta di accordo, ma un contesto più ampio, dove ricadono ulteriori zone di tipo C2, quindi comunque destinate alla trasformazione dal punto di vista insediativo.

C'è da sottolineare che questo ambito, che già veniva individuato anche dal Piano di Assetto del Territorio, su questo ambito vi è un'indicazione da parte del parere VAS ancora espresso in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio, che la trasformazione di questo ambito deve essere assoggettata a verifica di assoggettabilità a VAS.

In modo particolare all'interno delle norme di piano, dell'attuale Piano degli Interventi, su questo ambito, per quanto riguarda la ZTO C2-58, vi è già un'indicazione da parte del Piano degli Interventi che, figlia se vogliamo di... o comunque un prosieguo di quanto era già previsto nel vecchio Piano Regolatore, che prevede che all'interno di quest'ambito debba essere ridisegnato appunto il contesto urbano con un'attenzione particolare a quella che è la soluzione viabilistica. La ZTO C2-58 appunto, come vi dicevo, per la ZTO C2-58 viene previsto lo strumento attuativo e con una progettazione unitaria con la zona C2-57, che invece rappresenta una porzione che non è attualmente... che non è ricompresa all'interno dell'ambito oggetto di proposta di accordo; e la parziale riconversione dell'area, con la possibilità di insediare una volumetria massima pari a 7.500 metri cubi di tipo residenziale, a fronte... subordinati comunque al trasferimento dell'attuale discoteca. Queste sono le previsioni attualmente vigenti nel Piano degli Interventi.

Per la ZTO C1-137 invece, che è la zona che vedete rappresentata qui in colore arancione, così come per tutte le zone C1 di pari classificazione, non è ammessa la nuova edificazione, ma solamente degli interventi edilizi legati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, piuttosto che la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento è previsto solamente previa acquisizione di un credito edilizio, fino al raggiungimento dell'indice di zona.

Sull'area oggetto della proposta di accordo non ci sono particolari vincoli legati alla pianificazione di carattere sovraordinato. La proposta di accordo si sostanzia nel promuovere un riordino complessivo dell'ambito, con una riorganizzazione della viabilità pubblica sia di tipo comunale, quindi quella all'interno dell'ambito oggetto di proposta, sia di tipo regionale, quindi la Strada Regionale 53, la Postumia; la dismissione dell'attuale attività produttiva esistente, ossia la discoteca, quindi diciamo in attuazione a quanto già viene previsto dal Piano degli Interventi, con la demolizione dell'edificio esistente e l'insediamento di un disegno urbano, attraverso la definizione di 6 unità minime di intervento; delle quali una con destinazione commerciale di vicinato, ossia vendita alimenti fino a 1.600 metri quadri di superficie lorda di pavimento e comunque all'interno dei 1.500 metri quadri di superficie di vendita. L'UMI 2 invece con una destinazione a esercizio pubblico commerciale e di vicinato direzionale, sanitario, terziario, tempo libero e sportivo, residenziale per 1.200 metri quadri di superficie lorda di pavimento e gli ulteriori 4 UMI con destinazione residenziale, all'interno delle quali vengono previste delle volumetrie per ciascuna pari a 1.000 metri cubi, fatta eccezione per l'UMI 5, dove vengono previsti 1.400 metri cubi. Il beneficio pubblico proposto dalla ditta proponente consiste nella realizzazione di una rotatoria sulla Strada Regionale 53 Postumia, per un valore dichiarato pari a 383.000 euro, oltre che l'esecuzione di alcune opere di segnaletica stradale e di riordino della viabilità tra via Torcello, via Trieste, parte di via 2 Giugno, fino a un concorrere pari a 10.000 euro.

Successivamente al primo deposito della proposta, anche per effetto degli incontri avvenuti con l'Amministrazione Comunale, è stata richiesta alla ditta un'integrazione della documentazione presentata, affinché la stessa venisse inserita all'interno del contesto insediativo più ampio, con particolare riferimento a quello che era l'assetto viabilistico, proprio in ragione del fatto che la proposta di accordo si connota con una forte vocazione legata al riordino non solo del tessuto urbano, ma anche di quella che è la distribuzione viabilistica, sia a livello comunale, ma anche se vogliamo sovracomunale, visto che stiamo parlando di viabilità di carattere regionale e quindi di mostrare come il ridisegno dell'assetto sia urbanistico che viario si inserisse all'interno di un contesto più ampio rispetto a quello limitato alla proposta di accordo.

La ditta ha presentato appunto, come vi dicevo, un'integrazione, all'interno della quale è stata evidenziata la rotatoria sulla Strada Regionale 53, oggetto appunto della proposta di accordo e come questa vada in qualche modo a rafforzare i collegamenti tra quelli che sono i poli urbani, soprattutto legati alla città pubblica, legati alla presenza dei servizi scolastici, piuttosto che dei trasporti a scala regionale, oltre che un collegamento con le frazioni limitrofe, con la zona produttiva posta a sud della Strada Regionale 53 e come l'attuazione di questo intervento consentisse una serie di attraversamenti della Strada Regionale 53, senza andare ad influire sui flussi di traffico legati appunto alla viabilità di carattere regionale. Quindi,

creando anche dei percorsi alternativi per andare a mettere in relazione tra di loro alcune porzioni appunto all'interno della città, all'interno delle quali sono presenti dei servizi pubblici, soprattutto legati magari alle fasce di popolazione che necessitano di una maggiore attenzione, come può essere la popolazione scolastica.

Ecco, qui vedete lo schema che ha presentato la ditta, che riassume sostanzialmente le indicazioni che vi dicevo in precedenza. A ridosso della Strada Regionale 53 viene individuata l'UMI 1 che prevede, appunto come detto, una destinazione di carattere commerciale, un esercizio di vicinato legato al settore alimentare, mentre l'UMI 2, che è quella posta sull'attuale zona C1, prevede invece la previsione di destinazioni variegata che vanno dai servizi al commercio piuttosto che alla residenza. Mentre i lotti di completamento legati al tessuto residenziale esistente, quelli posti più a nord, prevedono appunto quattro unità minime d'intervento, tre di dimensioni minori, legate a 1.000 metri cubi e una invece con una dimensione maggiore pari a 1.400 metri cubi di destinazione residenziale, per l'appunto.

Questo è un primo render, una prima proposta che è stata presentata dalla ditta, per indicare a livello planivolumetrico il risultato una volta attuata la proposta di accordo.

Questo accordo, così come tutti gli altri, è stato valutato dal punto di vista tecnico, sotto la compatibilità dei contenuti con il Piano di Assetto del Territorio, la coerenza con il documento programmatico del P.I., illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 18.10.2021, la congruità con le linee guida per l'attuazione degli accordi di cui si diceva in precedenza di cui l'Amministrazione Comunale si è dotata con apposita delibera di Giunta. Inoltre è stata valutata l'equità in termini di beneficio pubblico della proposta e poi è stata fatta una valutazione tecnica complessiva, alla luce dei parametri di valutazione di cui vi dicevo in precedenza.

Sotto il profilo della compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, l'ambito si colloca all'interno di quelle che il PAT chiama aree di urbanizzazione consolidata, che sono quelle porzioni urbane che sono già previste come tali dalla pianificazione vigente e quindi che risultano essere già attuate o sostanzialmente in corso di attuazione.

Per queste aree il PAT, che non è oggetto di variante, a differenza poi del Piano degli Interventi, come detto in precedenza, quindi il PAT all'oggi costituisce per noi il quadro di riferimento, che non può essere modificato in autonomia dal Consiglio Comunale e quindi di fatto rappresenta quelli che sono i paletti all'interno dei quali le proposte di accordo possono muoversi ed essere per l'appunto valutate.

Dicevo, in queste aree il PAT ammette il completamento edilizio delle parti non ancora attuate, dando mandato al Piano degli Interventi di operare una riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati, in modo particolare operando un recupero, un ampliamento, un completamento del patrimonio edilizio esistente, riqualificando i bordi dell'urbanizzazione consolidata e dando indicazioni di operare una utilizzazione più razionale dei lotti ancora liberi, oltre che porre l'attenzione a quello che è il miglioramento della viabilità interna, la dotazione dei servizi e la rimozione dei fattori di degrado.

Capite bene che tutti questi aspetti risultano coerenti, o meglio, tutti gli obiettivi e le finalità trattate dalla proposta di accordo, si calano perfettamente all'interno di quelle che sono le indicazioni date da parte del Piano di Assetto del Territorio, in quanto stiamo parlando del completamento di un'area che risulta essere in parte già trasformata, viene prevista l'eliminazione, la rimozione dei fattori di degrado, in questo caso l'ex discoteca, viene previsto un miglioramento della viabilità interna, in questo caso viene anche ampliata la visione a quella che è la viabilità di carattere... diciamo, al di fuori dell'ambito prettamente oggetto di proposta di accordo e si opera appunto un completamento di quello che è il patrimonio edilizio esistente.

L'ambito, inoltre, ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, che non sono le aree di urbanizzazione consolidata; è una piccola differenza nelle parole, ma molto importante: tutto ciò che ricade al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata consuma suolo, ai fini della Legge 14/2017. Discorso diverso invece rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, che sono quelle individuate dalla Tavola 4 del PAT. Fatta questa precisazione, questo ambito ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dalla variante 1 al Piano di Assetto del Territorio e pertanto l'intervento si configura

come non consumante suolo, ulteriore suolo, ai fini della legge sul contenimento del consumo di suolo.

Inoltre, una questione molto importante parte di questo ambito, in modo particolare l'ambito della discoteca e della sua area di pertinenza, veniva già individuato dal Piano di Assetto del Territorio come un ambito oggetto di riconversione e riqualificazione vocato, quindi, alla rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono interessati da processi di dismissione, trasformazione, evoluzione dell'assetto fisico e funzionale.

La proposta di accordo, inoltre, risulta coerente con il Documento Programmatico del P.I., illustrato appunto nella seduta del Consiglio Comunale 18.10.2021, in quanto risulta coerente con il principio del contenimento del consumo di suolo. Se ricordate il documento del Sindaco illustrato in quella seduta del Consiglio Comunale, poneva molto l'accento, è il documento diciamo degli obiettivi delle finalità da raggiungere con la prossima variante al Piano degli Interventi, poneva molto l'accento sull'aspetto legato al contenimento del consumo di suolo.

Ecco che questa proposta di accordo, così come le altre che vedremo, si collocano – eccetto una, ma poi capiremo anche perché - ...si collocano all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e quindi di fatto non consumano suolo e, quindi, sono in linea con quelli che sono i principi legati appunto al Documento Programmatico del P.I.; inoltre viene prevista l'eliminazione di un manufatto, che viene dichiarato quale attività da trasferire.

La proposta di accordo è stata poi valutata sotto il profilo della congruità con le linee guida per l'attuazione degli accordi, di cui alla delibera di Giunta n. 9 del 17.01.2022 e la proposta risulta coerente in modo particolare con quanto riportato al punto 1, che prevede, tra gli obiettivi da perseguire attraverso la sottoscrizione futura di proposte di accordo... prevede la trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, anche qui torna l'aspetto, come vi dicevo, del contenimento del consumo di suolo e inoltre la proposta si inserisce e valuta anche il contesto più ampio e le aree contigue, funzionalmente collegate, asservibili all'intervento. E questo in modo particolare è stato dimostrato anche successivamente con l'elaborato integrativo che vi ho mostrato in precedenza.

Nello specifico, la proposta risulta rilevante sotto il profilo dell'interesse pubblico di cui al punto tre delle linee guida, in quanto persegue gli obiettivi che sono definiti appunto dalle linee guida: incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici, degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana architettonica e in particolare la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici, ed inoltre risulta coerente anche con quanto riportato alla lettera M), attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio della città su basi di equilibrio economico, finanziario, di programmazione temporale, dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

La proposta inoltre è coerente con i principi riportati al punto 4 del documento delle linee guida, in modo particolare il riordino e la riqualificazione del tessuto urbano consolidato, oltre che il miglioramento della viabilità.

La proposta è poi stata valutata sotto il profilo dell'equità in termini di beneficio pubblico. Come vi dicevo in precedenza, la proposta di accordo prevede quale beneficio pubblico la realizzazione della rotatoria sulla Strada Regionale 53 Postumia, oltre che la realizzazione di opere di segnaletica stradale. La ditta inoltre ha evidenziato che oltre a questo beneficio pubblico di tipo materiale, diciamo così, ci sono anche degli ulteriori benefici legati... ulteriori ricadute legate alla proposta di accordo, che non sono valutabili sotto il profilo meramente economico; per esempio la dismissione e la demolizione della discoteca quale manufatto che ha esaurito il suo ciclo vitale, la sua funzione nel centro urbano del capoluogo; la ricucitura tra la destinazione residenziale e le attività di carattere produttivo; la rigenerazione e la valorizzazione di un'area già di per sé compromessa; la rivalutazione sia di beni privati che di interesse pubblico; una migliore organizzazione della viabilità interna del centro urbano; la riorganizzazione dell'innesto stradale tra la Strada Regionale 53 e la viabilità comunale, in modo particolare via Madonna e l'incremento del livello di offerta per i servizi a favore dei cittadini, con la previsione di nuove attività inerenti il commercio di vicinato, esercizio pubblico e quant'altro.

La ditta ha presentato un piano economico finanziario, legato appunto alla dimostrazione di quant'è il beneficio pubblico che viene corrisposto, quantificando la realizzazione della rotatoria sulla Strada Regionale 53 Postumia, come 383.000 euro, ulteriori 10.000 euro come opere di segnaletica stradale, oltre ai benefici non valutabili sotto il profilo prettamente economico.

Questo piano economico finanziario è stato rapportato per questo accordo, così come per tutti gli accordi, a quelle che sono le indicazioni legate alle linee guida ed è stato valutato se le modalità di calcolo e i ragionamenti assunti per addivenire al calcolo appunto del beneficio pubblico risultavano coerenti, in linea con quanto definito dalle linee guida, che ricordiamo comunque hanno un'indicazione di indirizzo nella modalità di valutazione.

Alla luce di quanto detto, l'accordo è stato valutato come coerente sotto il profilo della valutazione del plusvalore e del conseguente contributo straordinario e nella valutazione si è tenuto conto anche delle ricadute non quantificabili sotto il profilo economico della proposta, così come definita dalle linee guida medesime, anche se questi aspetti, così per questo accordo come per altri, vengono considerati come un surplus; cioè la proposta di accordo deve raggiungere un'equità dal punto di vista economico, sotto il profilo del beneficio pubblico; dopodiché, se ha ulteriori ricadute non quantificabili dal punto di vista economico, è un qualcosa in più. Ma questo, anche se le linee guida di cui vi dicevo consentirebbero l'acquisizione, la valutazione di proposte di accordo, anche che non raggiungano un'equità dal punto di vista prettamente economico, ma hanno delle ricadute positive sul territorio, non quantificabili esclusivamente dal punto di vista monetario, potessero essere comunque oggetto di approvazione. Non è questo il caso, nel senso che comunque si è raggiunta già un'equità sotto il profilo prettamente economico e quindi le ricadute non quantificabili rappresentano comunque un surplus legato alla proposta.

Le proposte di accordo sono state anche oggetto di attenzione da parte della Commissione Consiliare, in modo particolare nelle sedute del 18.07.2022 e del 20.09.2022; in modo particolare, questa proposta di accordo è stata valutata nella prima seduta, 18.07.2022.

Ecco, la valutazione tecnica complessiva della proposta è coerente nel senso che, come detto più volte nel corso dell'esposizione, il tipo di intervento si colloca all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e quindi, di fatto è coerente con il principio del contenimento del consumo di suolo; interessa delle aree che sono oggetto di dismissione, di trasformazione o comunque che necessitano di una rigenerazione urbana, aggiungo io da diversi anni, conoscendo la storia anche di questa area e quindi diciamo si tratta di un momento importante di trasformazione di un'area storica, storica nel senso di cui già gli strumenti di pianificazione hanno parlato nel corso di questi anni.

La proposta appunto opera un completamento edilizio del tessuto urbano esistente, non vengono meno, ed è una cosa importante i principi che erano già previsti dal Piano degli Interventi... che sono previsti dal Piano degli Interventi vigente. In modo particolare le prescrizioni che il Piano degli Interventi riporta all'art. 29 delle Norme tecniche operative, cioè che l'area necessita di un ripensamento e di un'attenzione soprattutto sotto la riorganizzazione dal punto di vista viario, non sono state accantonate e non vengono spazzate via da questa proposta di accordo, ma di fatto questa proposta risulta coerente con quanto già veniva previsto dal Piano degli Interventi.

Vi è appunto un riassetto della viabilità pubblica, con ricadute sul potenziamento del sistema infrastrutturale, anche legato all'accessibilità delle zone limitrofe, in modo particolare alle aree servizi e alle zone produttive, oltre che di collegamento diretto con le frazioni. Quindi, dato atto della valutazione tecnica della proposta, la stessa viene considerata coerente con gli obiettivi e le finalità definite dalle linee guida, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 9 del 2022.

SINDACO: Prego, Consiglieri, se ci sono degli approfondimenti da richiedere.

CONS. ZERBATO: Buonasera. Grazie, architetto. Allora volevo fare alcune domande di carattere tecnico legate all'aspetto della viabilità, perché ha mostrato una mappa che nei documenti io non ho trovato e volevo comprendere esattamente come via Torcello e dopo

vedo via Trieste sono coinvolte; vedo segni rossi, ecc. Giusto per capire che cosa succede su quell'area. C'era scritto che c'era un vantaggio per la viabilità, però non l'ho compreso e se cortesemente lo può spiegare. Grazie.

GEOM. FLORIO: Se cortesemente facciamo le domande, così... grazie.

CONS. ZERBATO: Sì, sì, d'accordo. Poi l'altra domanda che volevo fare era legata al tema del credito edilizio che viene trasferito da un'area, se ho capito bene dall'area C2 all'area C1, la quale sarebbe già saturata, se ho compreso correttamente il tema e quindi non capisco dopo, esattamente si parla di... sulla parte C2 si fa riferimento a metri cubi nelle unità, tranne per quanto riguarda l'aspetto del potenziale negozio o supermercato che verrà posto in essere sull'area dismessa dell'ex discoteca e anche dall'altra parte si parla di metri quadri e non di metri cubi. Guardandolo... guardando il volume che emerge lì, così sembra abbastanza importante a livello di metri cubi. Quindi se su questo ci può dare qualche ulteriore indirizzo, qualche ulteriore dettaglio e quindi confermare che quell'area lì oggi senza il credito edilizio non potrebbe essere utilizzata, per fare qualsiasi tipo di intervento diciamo di carattere insediativo di qualche tipo. E quindi che cosa si potrebbe fare su un'area del genere, che è da anni che è lì e che francamente, certamente non è una bella cosa e giustamente anche i proprietari dicono: se non ho la possibilità rimane lì, in quello stato. Ma quale potrebbe essere stata la soluzione per poter utilizzare in maniera coerente, senza utilizzare un credito edilizio? Che se ho capito bene, per quanto riguarda le norme che definiscono l'utilizzo del suolo, in realtà, secondo quel che è la regola che stabilisce, qui si consuma suolo, qui non si consuma suolo, questo intervento non si consuma suolo.

Poi l'altra domanda era legata anche alla rotonda. Una domanda di carattere tecnico, non sono un esperto di ciò, però guardavo sul dettaglio della mappa che vengono messe delle misure; vengono messe delle misure, un raggio di otto metri e la corsia, vedo la differenza di quattro metri. Poi c'è quella punta di colore verde, che francamente non lo so che senso abbia da un punto di vista... perché la corsia comunque è molto stretta. Quattro metri mi sembra abbastanza piccola, per quel che può essere l'accessibilità di mezzi articolati, quelli che vanno e che vengono dalla zona industriale di via Madonna. Quindi, mi sembra un po' poco da questo punto di vista, lo spazio che si dà.

L'altra domanda, sempre legata allo svincolo, ed è un tema che era stato oggetto anche di un'interpellanza fatta qualche anno fa, è l'accesso pedonale lungo la statale... lungo la regionale che accede, che va verso via Madonna. Lì abbiamo il canale che ha un restringimento per effetto del ponte e su quel punto io, da quello che ho capito guardando il disegno che è stato posto, che è chiaro che adesso dovrà avere anche ulteriori passaggi, anche di carattere tecnico, non vedo nessun tipo di miglioramento su quel punto lì e dico che quel punto lì proprio... era stato oggetto anche di un'interpellanza negli anni scorsi, sui quali era stato posto in evidenza una criticità legata alla sicurezza; soprattutto perché le persone che raggiungono il posto di lavoro sulla zona industriale, sulla zona artigianale di via Madonna molte usano i mezzi pubblici, arrivano alla fermata, usano quel pezzo di strada lì e non useranno la strada pedonale ciclabile che è in corso di costruzione, che da via Roma va verso via Olimpia, perché farebbero, immagino, un percorso più lungo. Quindi ritengo che useranno ancora questa strada qui.

Io non ho visto, visto che si riprende in mano quell'area lì, non ho visto dei miglioramenti, se non ho capito bene e vedendo lo schema che c'è oggi nei disegni che ho potuto vedere. Terminò, un'altra domanda, che però non è una domanda di carattere tecnico, magari questa è più una valutazione di carattere generale che magari è da fare all'Amministrazione, da fare anche al Sindaco e all'Amministrazione tutta, la valutazione di insediare un'altra attività di commercio al dettaglio, se è stata fatta una valutazione di carattere prettamente, chiamiamolo anche di mercato, che possa il territorio supportare questo tipo di iniziativa in modo tale da capire, uno, che le attuali presenze di esercizi commerciali, sempre di generi alimentari al dettaglio non vadano in sofferenza, perché il mercato magari può essere già come dire utilizzato completamente o comunque già saturo, perché ricordiamoci che quattro chilometri più avanti dopo abbiamo l'altro centro commerciale. E quindi capire se è stata fatta

una valutazione in questo senso per rendere sostenibile una proposta di carattere commerciale, così, garantendo la sopravvivenza degli esistenti e garantendo la sopravvivenza anche di chi fa questo tipo di investimento, che dopo magari non ci si trovi fra due anni, fra tre anni di dire "ah, il mercato non c'è e quindi..." con tutto quello che significa, insomma. Quindi ecco, anche questa è una domanda che però non mi sembra tecnica, io le metto là tutte, dopo eventualmente mi direte se ci sono e chi sarà l'interlocutore corretto a eventualmente rispondere a questa domanda

Un'altra domanda di carattere invece tecnico, è legata alla rotonda espressamente; la valutazione economica della rotonda che è stata inserita dopo... di 383.000 euro, è una valutazione economica fatta dalle ditte proponenti? È stata valutata congrua come cifra relativamente a questo tipo di intervento? Intanto mi fermo qua. Grazie.

SINDACO: Prego, se ci sono altre richieste, così dopo vediamo dopo di poterle affrontare tutte insieme. Grazie.

CONS CATTO: Io volevo fare un intervento non tanto sul progetto, ma su quello schema di sistemazione della viabilità. Ma non so se magari la facciamo dopo.

SINDACO: Prego, prego. Faccia pure la domanda, dopo le daranno la risposta.

CONS CATTO: Allora nello specifico di questa... immagino sia una proposta che sarà oggetto probabilmente di modifiche e anche integrazioni. Direi che mi piace l'idea che finalmente si metta mano a un problema che c'è a San Biagio, cioè quello di questa un po' confusione di flussi veicolari che ci sono. Detto questo, considerando che la costruzione della rotatoria porterà sicuramente dei rallentamenti sulla regionale, basta vedere Olmi, ma questo è normale, perché quella rotatoria è fatta apposta per rallentare il traffico, e valutando questa che è la proposta, che tutto il traffico si sta muovendo verso la parte diciamo della zona del Monreal, quindi ci sarà un grosso carico di veicoli che usciranno sulla regionale, all'altezza dell'ex Monreal. Quello che avevo suggerito, anche in sede di Commissione, sarebbe l'idea di poter valutare di fare un'ulteriore rotatoria lì, che prenda sia la provinciale che sale su da Rovaré da Monastier e soprattutto la strada che esce da tutta la zona residenziale, perché sicuramente là ci sarà un nodo veramente molto, molto complesso di traffico e quello credo che diventerà un problema veramente serio.

La seconda cosa che volevo dire sulla grafica qua del Piano si legge ancora, quella strada che c'era in progetto, che voi adesso state facendo la pista ciclabile, che nasceva in realtà come una strada carrabile, che è quella sotto là, ecco in questo momento - eccola là, quella grafica di Piano la identifica - ...in questo momento con una soluzione come questa sarebbe stata veramente utile che quella strada invece di essere una strada solo ciclopedonale, fosse una strada carrabile, dei veicoli che potevano trasferire tutto quello che era il flusso veicolare che sale su dalla zona urbana e da Rovaré poteva scendere giù per andare verso anche l'autostrada, insomma.

Questa è una cosa che avevamo chiesto molte volte, proprio anche... sapevo che veniva fuori questo, ma anche in previsione di un futuro sviluppo. Ecco, tutto qua. Grazie.

SINDACO: Prego, diamo delle risposte, sì. Mi hanno fatto segno che hanno completato, esaurito le richieste. Prego.

DOTT. SACCON: Sono tante domande, cerco di rispondere a tutti. Io mi sono preso nota, se dovessi saltare qualcosa, chiedetemi ulteriormente, non è voluto ecco.

Allora, questo che vedete non è un'indicazione progettuale; questo non è tra gli elaborati, diciamo così, progettuali dell'accordo, è uno schema che la ditta proponente ha depositato quale analisi per dimostrare le ricadute che l'intervento della proposta di accordo, cioè la realizzazione in modo particolare della rotatoria e della sistemazione della viabilità all'interno dell'ambito oggetto di accordo, aveva. Cioè quali sono le ricadute che gli interventi all'interno dell'ambito oggetto di proposta di accordo, hanno sull'ambito più ampio. Questo perché la

realizzazione della rotatoria sulla Strada Regionale 53, presa così di per sé, legata all'attività commerciale, se uno la guarda solamente calata all'interno dell'ambito di proposta di accordo, sembra funzionale all'attività commerciale. E lo è! E lo è. Ma non è solo quello; questa ha una ricaduta nel contesto più ampio.

Allora abbiamo chiesto alla ditta di fare uno sforzo in più per dimostrare l'effettivo beneficio pubblico; questo, anche se c'è la rotatoria, non quantificabile sotto il profilo economico, cioè la realizzazione di quella rotatoria è funzionale all'intervento? Okay non ci sono dubbi, ma che ha ricadute sul contesto più ampio? Cioè cosa mette in moto sull'attuale assetto viabilistico? Quello che voi vedete rappresentate qui, non sono delle previsioni, non sono delle indicazioni, non è un piano della mobilità, della viabilità su un contesto più ampio, è solamente una dimostrazione di come eventuali punti, come i punti della città pubblica presenti, scuole piuttosto che la sede comunale, elementi di culto e quant'altro possano essere collegati con percorsi alternativi, grazie alla realizzazione di quest'opera e dell'assetto viabilistico. Okay? Quindi non si tratta di una soluzione progettuale; l'indicazione progettuale è quella legata alla realizzazione della rotatoria e della sistemazione della viabilità all'interno dell'ambito oggetto di proposta di accordo.

Si è parlato di credito edilizio zona C1, zona C2. Ecco, forse è stata fatta un po' di confusione, facciamo un passo indietro. Dobbiamo distinguere quello che è l'attuale previsione del Piano degli Interventi, cioè quello che oggi si può fare in quell'area, e quello invece che la ditta proponente chiede di fare attraverso la proposta di accordo. La proposta di accordo è una modifica, è una richiesta di variante sostanzialmente, alle previsioni dell'attuale piano vigente. Allora, quando si parla di credito edilizio e quant'altro, stiamo parlando del piano vigente oggi, senza proposta di accordo, cosa prevede il Piano degli Interventi? Prevede che in quest'area gialla, che è una C2, venga trasferita, eliminato il volume legato all'attuale attività presente e possa essere insediata un massimo di 7.500 metri cubi residenziale, punto. Sulla zona C1 invece, così come tutte le altre zone C1, più o meno insomma, del territorio comunale, non è consentita una nuova edificazione, se non attraverso il credito edilizio. Quindi, se io voglio andare a completare questa zona fino al raggiungimento dell'indice, non posso presentare il permesso di costruire, come avviene per le altre zone, dove la zona ha già la sua capacità edificatoria e, quindi, il proprietario dell'area presenta la richiesta di permesso di costruire. No, qui prima devo acquisire la volumetria, perché è un'area che è, diciamo, priva di volumetria propria, devo acquisirla, come? Attraverso l'acquisizione di un credito edilizio. Anche qui, credito edilizio sarà poi oggetto di approfondimento da parte della prossima variante al Piano degli Interventi, perché anche su questo tema ci sono delle novità dal punto di vista normativo, di carattere sovraordinato, ma questa è un'altra storia.

Oggi la proposta di accordo chiede di cancellare, passatemi il termine forte, anche se in realtà non è così, ma di cancellare queste due previsioni, C2 e C1 e all'interno di quell'ambito individuare un'unica zona, diciamo così, un unico ambito, perché chiamarla zona non è propria... all'interno della quale ci siano 6 unità minime di intervento, 4 di carattere residenziale, a completamento del tessuto residenziale esistente e 2 di carattere... 1 di carattere commerciale legata a esercizi di vicinato, soprattutto di tipo alimentare e 1 invece legata a destinazioni più variegata ecco.

Perché su alcuni punti trovate l'indicazione della volumetria e su altri punti trovate l'indicazione invece delle superfici? Perché le destinazioni d'uso vengono quantificate, vengono normate in volumetria o in superficie lorda di pavimento, a seconda della destinazione. In modo particolare, la residenza viene quantificata in metri cubi, quindi in volume, infatti i lotti residenziali sono indicati come volumetrie - 1.000 metri cubi, 1.400 metri cubi - mentre le attività commerciali, extra residenziali vengono quantificate come superficie lorda di pavimento. Questa non è una cosa che si è inventata il Comune di San Biagio di Callalta, è disciplina comune, anche se poi su questo tema ci possono essere delle sfaccettature, nel senso che non è legge neanche questa, però diciamo che è uso comune quantificare la volumetria in metri cubi e le destinazioni commerciali direzionali superficie lorda di pavimento.

Quale soluzione alternativa per quest'area? Allora quest'area è qui così da quanti anni? Lo sapete meglio di me, perché io quando ho messo le mani su questo Piano l'ho già trovata così, mi dicevano che c'erano delle indicazioni in tal senso già allegate al Piano Regolatore precedente. Le indicazioni che venivano date per quest'area erano di una riconversione dal punto di vista esclusivamente residenziale, come abbiamo visto poi, la zonizzazione del piano vigente attualmente prevede la dismissione dell'attuale attività commerciale e l'insediamento di residenza, situazione che è rimasta stagnante così per anni. Quindi vuol dire che il mercato, che la volontà del momento non ha trovato una risposta a quelle che erano le previsioni del piano. In questo caso la proposta che arriva da parte della ditta è una proposta che è di iniziativa privata, così come stabilisce la legge, cioè le proposte pubblico-privato ai sensi dell'art. 6, sono proposte che il privato avanza all'Amministrazione Comunale per la sottoscrizione di un accordo pubblico-privato.

Quindi si presuppone che ci sia, anzi ci deve essere, una volontà da parte del privato di dare effettivamente attuazione poi a quello che è l'intervento e ne è riprova il fatto che il privato firma una convenzione; sulla convenzione non c'è solo scritto che cosa si può fare, ma ci sono anche dei tempi, ci sono delle clausole, ci sono delle fidejussioni che, nel momento in cui non vengono rispettate, vengono perse insomma; quindi voglio dire, è un impegno concreto da parte della ditta.

Ci si è spinti un po' oltre per quanto riguarda la zona UMI 2 e qui mi collego un po' alla domanda che aveva fatto... che ha fatto successivamente; cioè, questo tipo di intervento, siamo sicuri che troveranno attuazione? Non c'è il rischio che ci troviamo fra qualche anno con un ulteriore elemento di degrado da mappare sul piano perché inutilizzato? Ecco, allora il fatto di assegnare all'UMI 2 una serie di destinazioni che sono molto variegiate, consentono di far sì che poi quell'area possa essere ricettiva di svariate destinazioni e quindi più appetibili. Non funziona più la destinazione direzionale, si può prevedere una quota di residenziale, si può prevedere una quota di commerciale, sono previste la possibilità di insediamento di strutture sanitarie. Quindi cioè è stata indicata una serie molto ampia di funzioni proprio per consentire anche una vita maggiore di questo tipo di intervento, anche a differenza di quello che si faceva anni fa sugli strumenti di pianificazione, dove a zona veniva assegnata una destinazione precisa e quella era. Ecco che allora, se non diventava più attuale per il contesto immobiliare, per il contesto economico, quel tipo di intervento, quell'area rischiava di rimanere lì per sempre, una cattedrale nel deserto, come ne abbiamo viste tante, ahimè. E quindi sotto questo punto di vista, la proposta - ecco - incentiva la possibilità poi di ricevere una serie di destinazioni ulteriori.

Confermo che l'intervento non consuma suolo ai fini della Legge 14/2017; rientra all'interno, come ho detto, degli ambiti di urbanizzazione consolidata, quindi tutto quello... la Legge 14/2017 e in modo particolare quello che è il movimento che mira al contenimento al consumo di suolo, ha spostato l'attenzione da quella che era la volumetria... passatemi il termine, passatemi la semplificazione... ha spostato l'attenzione da quella che era la volumetria a quello che è il consumo di suolo. Cioè il principio è stato: andiamo ad addensare quello che già c'è, prima di andare ad occupare nuove aree. È chiaro che, aggiungo io questo, non tutte le aree sono adatte ad essere addensate, cioè è bene che all'interno del tessuto consolidato, ancorché chiamato tale, permangano delle aree che abbiano una densità più bassa o addirittura che non siano edificate, però per le aree invece che hanno una vocazione ad essere addensate, piuttosto che andare ad occupare nuove aree ecco che diventa utile andare a focalizzare l'attenzione su queste.

Quest'area, nel Piano Regolatore, nel PAT, nel P.I., è sempre stata oggetto di un focus per cercare di smuovere una riconversione, una riqualificazione, anche andando incontro a un addensamento dell'area, ma è quello che ci dice la normativa, è quello che definiva anche il PAT all'interno delle proprie... che definisce il PAT all'interno delle proprie indicazioni.

Le dimensioni della rotonda e per quanto concerne il progetto della rotonda; è chiaro che in questa fase l'indicazione che troviamo riportata negli elaborati, costituisce uno schema urbanistico. Chiedo scusa perché oltre alla scheda di valutazione, come si è detto, ma è agli Atti del Consiglio, per ogni accordo è stata redatta anche la scheda urbanistica; scheda urbanistica dell'accordo, che oggi è un allegato della Convenzione, cioè serve a far spiegare

meglio cosa dice la Convenzione e dare delle indicazioni cartografiche. Ma un domani diventerà elemento di Piano degli Interventi. Si tratta...alla luce delle proposte di accordo, una volta approvate, vengono recepite appunto all'interno del Piano degli Interventi, attraverso delle schede accordo. Ne avete già nel piano vigente, gli accordi che andrete ad approvare vanno ad integrare questo elaborato, dove sostanzialmente vengono disciplinate le cose che vi ho già detto in precedenza, quindi i parametri urbanistici, la suddivisione dell'ambito in diverse UMI, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso. In modo particolare sull'UMI 1, abbiamo parlato di commerciale, di destinazione commerciale, senza specificare "legata al settore alimentare". Questa è stata una scelta voluta, anche se la proposta di accordo parla di destinazione commerciale legata al settore alimentare, è stato volutamente non indicato questo tipo di indicazione, proprio per dare un ventaglio più ampio, un domani, eventualmente non dovesse - e facciamo gli scongiuri del caso - ... non dovesse avere lunga vita ecco la destinazione attualmente insediata, ecco che questo tipo di indicazione consente un ventaglio più ampio poi per il subentro di ulteriori attività.

Quindi sulla scheda, per ciascuna UMI, vengono definiti quelli che sono i parametri urbanistici, ma di fatto, ecco, nei contenuti che vi ho già illustrato in precedenza. La scheda, è poi accompagnata da una serie di prescrizioni che riguardano, per dire, anche l'indicazione della rotatoria, l'indicazione del sedime, delle caratteristiche della rotatoria e della viabilità riportate nella scheda, sono da intendersi indicative e potranno subire variazioni in sede attuativa, conseguentemente al rilascio dei competenti pareri da parte degli Enti preposti. Questo perché? È chiaro che qui noi stiamo disegnando una proposta urbanistica, ma dalla proposta e dal disegno urbanistico al progetto esecutivo, ne passa di strada; oggi quella rotatoria che è disegnata sulla carta, domani dovrà essere oggetto del parere da parte di Veneto Strade, okay? E quindi potrà chiaramente subire delle modifiche legate a quelle che sono le caratteristiche, le prescrizioni e le indicazioni che Veneto Strade darà per la realizzazione dell'opera.

Anche in questo caso tutti gli innesti e le opere, passatemi, complementari, l'accesso pedonale e quant'altro saranno trattati e approfonditi nel progetto esecutivo.

Sulla seconda parte dell'intervento, la realizzazione di una ulteriore rotatoria in questa posizione. Sicuramente questo è un nodo viario che ha delle criticità; non è oggetto ahimè di questa proposta di accordo, è da valutare. Sappiamo che quando andiamo a intervenire su una strada che non è comunale, comunque si entra in un ambito molto articolato, che coinvolge giocoforza gli Enti competenti in materia. Ecco che la realizzazione di un'ulteriore rotatoria in questa posizione, anche non distantissima da quella oggetto della proposta di accordo, è comunque una soluzione che deve essere valutata anche qui in un disegno complessivo più ampio ecco, non è chiaramente oggetto di questa proposta di accordo. Condivido nel dire che un eventuale collegamento a Sud costituirebbe una sorta di bretella in grado di alleggerire questo tratto di viabilità sulla Postumia, certo. Bisogna avere poi, dico io, anche le risorse per poter attuare questo tipo di interventi, perché poi realizzare una viabilità, soprattutto oggi, ha dei costi non indifferenti. Quindi va fatto un ragionamento in tal senso.

GEOM. FLORIO: Se posso intervenire in merito, allora capito che questa rappresentazione è uno schema, è un indirizzo di massima, volevo ricordare quelli che sono i documenti veri e propri dell'accordo, i tre documenti che dicevo prima: la scheda di valutazione, la scheda urbanistica che individuerà l'ambito massimo della rotatoria e la convenzione. Non dimentichiamo la convenzione; la convenzione ha i contenuti, gli impegni e i termini per attuare l'accordo. Quando parliamo di congruità economica e il Consigliere chiedeva se sono stati verificati i costi, ecc.; ovviamente in questa fase abbiamo una quantificazione di massima, un quadro economico proposto da parte del privato. La Convenzione stabilisce chiaramente i tempi entro i quali il privato deve presentare il progetto esecutivo e purtroppo lo può fare dopo la conformità urbanistica, non prima. Questo progetto esecutivo conterrà tutti i dettagli progettuali, quindi i raggi di curvatura dimensionati correttamente, avrà allegato un quadro economico dettagliato di tutte le opere da realizzare e ovviamente deve rientrare

nella quantificazione oggi prevista, perché altrimenti questo svara quelli che sono gli equilibri economici dell'accordo.

È scritto nella convenzione che il progetto esecutivo verrà approvato dalla Giunta Comunale sulla base dello schema; non vuol dire che deve essere quello, è lo schema di massima. Se poi nella fase di studio è necessario modificare i raggi di curvatura, modificare le aiuole, gli innesti e quant'altro, il progetto esecutivo verrà modificato e i costi relativi a quell'aggiustamento per rendere funzionale quella struttura sono a carico della ditta. Chiaramente non saranno inferiori a quella cifra prevista, 383, se sono superiori, la ditta se li deve accollare per rendere funzionale quella rotatoria. Quindi è in fase esecutiva che si andrà, oggi non si può avere un dettaglio della progettazione, non rientra neanche, senza offesa di nessuno, nelle competenze del Consiglio Comunale; ma il progetto esecutivo poi sarà valutato dagli uffici competenti interni all'Ente e soprattutto dovrà avere i pareri dei vari organi interessati, quindi Veneto Strade e Provincia o Comune insomma e dovrà innestarsi, come dicevamo, sulle viabilità esistenti. Diverso il discorso, come dicevo prima, sulla sistemazione generale, quello che è stato detto in Commissione Urbanistica con il Consigliere è condivisibile chiaramente, che un disegno più ampio e più generale, necessita però di uno studio più approfondito. E lì si potrà discutere anche degli innesti sulla via Madonna, fare delle valutazioni viarie sui sensi unici. Oggi è prematuro, questo era uno schema solo per dimostrare appunto, come ha detto correttamente il dottor Saccon, che quella rotatoria non è un'opera strettamente funzionale solo all'intervento proposto, ma anche degli interessi e delle ricadute sul tessuto circostante. Altrimenti, forse la valutazione poteva essere anche diversa. Qui è stato dimostrato che non ha...

C'è un altro aspetto, lo stesso Piano Regolatore di cui abbiamo parlato tante volte, il PRG, queste aree delegava con uno studio proprio connesso alla viabilità e alla sistemazione, quindi questa è una dimostrazione che questo intervento non crea ulteriori criticità su una soluzione, cerca di risolverla, chiaramente, è un intervento puntuale, ma si cercherà di risolverlo poi in fase esecutiva. Grazie.

SINDACO: Bene, Consiglieri.

CONS. ZERBATO: Grazie intanto. Chiedo, due punti sono rimasti aperti: uno legato all'accesso pedonale, quello che costeggia attualmente... che arriva diciamo partendo dal centro di San Biagio, sulla sinistra, in direzione Treviso, cosa succede, visto che si vuole riprendere quell'area lì, se ci sono delle attività o delle iniziative, qualcosa per migliorare quell'aspetto legato alla sicurezza dei pedoni in sostanza, perché quello è il marciapiede, quindi, che si innesta poi sulla ciclabile, però c'è un attraversamento pedonale con una strettoia. Il secondo punto che è rimasto aperto è legato al fatto della sostenibilità dell'iniziativa commerciale, compatibilmente con quel che è il tessuto oggi esistente commerciale. Il dottor Saccon ha spiegato e ha detto "sì, l'iniziativa commerciale sia nel punto 1 che nell'immobile 1 che nel 2 ha una caratteristica, ha una variabilità molto ampia per poter cogliere più opportunità che nel tempo possono essere colte. La mia domanda intendeva anche: considerando che questo ci possa essere, che possa funzionare, come è... come sarà, quale sarà la previsione dell'impatto sugli attuali esistenti esercizi pubblici che abbiamo a San Biagio? Grazie.

GEOM. FLORIO: Allora, sulla questione tecnica dell'innesto con il pedonale, come dicevo prima, verrà affrontata sicuramente in fase esecutiva e si troveranno eventualmente delle valutazioni nel progetto esecutivo. Chiaro che è opportuno che i percorsi pedonali siano collegati, chiaramente, quindi nella fase esecutiva andranno a verificare proprio che ci siano connessioni con gli esistenti percorsi ciclopedonali, in modo che non ci sia il solito attraversamento anche non in posizione adeguata, per cui se serve intervenire si interviene ponendo e migliorando una situazione. Un altro aspetto. Chiaro che il progetto esecutivo qui è un progetto esecutivo proposto dal privato, su un'area in disponibilità del privato o dell'Amministrazione. Se per eseguire opere necessita di intervenire su suoli di terzi, è chiaro che con l'accordo pubblico-privato questo non può avvenire, perché è proposto dalla parte

privata. Pertanto, qualora necessitassero degli interventi in area non di disponibilità del privato o dell'Amministrazione che sottoscrive l'accordo, quelle opere vanno prima di tutto analizzate e poi eventualmente inserite con altri strumenti. Cioè se devo intervenire in area privata, non lo posso fare con una proposta di accordo di un privato. Lo devo fare con un altro procedimento. Per cui è chiaro che il progetto esecutivo andrà a considerare e a pensare l'innesto di percorsi ciclopedonali oltre che quelli viari, le soluzioni verranno fuori sicuramente dallo studio esecutivo, le modalità di attuazione saranno legate alle possibilità attuative; se l'area è pubblica, se l'area è privata e via dicendo e ovviamente i relativi costi, perché se non sono strettamente connessi alla attuale previsione di rotatoria, bisognerà farvi fronte in altro modo.

Con riguardo invece alla questione commerciale, qui credo sia più una domanda di carattere politico su quello che può essere il futuro, le ripercussioni. È chiaro che qui è una proposta avanzata dal privato e il privato solitamente un'analisi la fa. Poi bisogna capire se questa analisi è solo frutto di un interesse diretto e non considera le ricadute. Però su questo magari l'Amministrazione può rispondere sull'aspetto politico, sull'aspetto tecnico vi posso dire che un interesse c'è, sennò l'accordo non arriva. Quindi credo che troveremo attuazione sicuramente, tant'è che negli incontri intercorsi posso tranquillamente dire che una delle aspettative del privato era di velocizzare il più possibile sia la realizzazione della rotatoria che la possibilità di rilasciare i certificati di agibilità sull'unità 1, che è quella appunto commerciale. Per cui un interesse diretto su quell'area c'è, ovviamente si è dovuto, con la convenzione, disciplinare questo, come in altri casi, perché un altro aspetto che non ho detto, le aree avevano una destinazione, come diceva il dottor Saccon, di espansione C2, cioè soggetta a uno strumento urbanistico attuativo in una fase successiva. Qui invece vengono chiesti interventi edilizi diretti, per cui la convenzione che trovate dentro e che viene approvata questa sera contiene anche quella parte attuativa relativa allo scomputo degli oneri, perché ovviamente c'è anche lo scomputo degli oneri che viene inserito, non è oggetto di perequazione, non rientra nella perequazione, però la ditta lo chiede e va disciplinata anche quella, anche quella sarà oggetto di una polizza fideiussoria a garanzia. Per cui troverete anche questo nel testo della Convenzione, proprio per dire che un interesse diretto sul lotto n. 1 c'è, poi le ricadute e quegli altri aspetti, credo siano più una valutazione politica, mi taccio su questo aspetto. Grazie.

SINDACO: Vorrei chiedere se intanto sono esauriti gli aspetti tecnici, in modo tale da non doverli riprendere successivamente.

CONS CATTO: Solo una precisazione, ringrazio delle risposte. La mia voleva essere solo un suggerimento per quanto riguarda la rotatoria, vista la proposta fatta, che sicuramente sarà modificata, e semplicemente una presa d'atto che quello che abbiamo sempre detto, che quella strada sarebbe servita fosse più pedonale, anzi forse più carrabile che ciclopedonale, anche se sono d'accordo che costa effettivamente molti più soldi. Però alla luce di questa che poteva essere una valutazione che forse bisognava fare, era meglio forse non far niente, magari forse in un momento successivo farla carrabile ecco, tutto qua.

SINDACO. Prego, Consigliere.

CONS. PILLON: Grazie. Io volevo chiedere, alla luce di questa proposta sicuramente ci sarà un flusso di traffico maggiore, probabilmente; l'intersezione con via Roma si è pensata di gestire in qualche modo? Perché ad oggi risulta un punto critico e molto vicino al punto dove si andrà ad intervenire.

SINDACO: Rispondo io dopo.

CONS. PILLON: E allora, un'altra domanda.

SINDACO: Sì, stavo dicendo se avete esaurito le domande tecniche, prego, se ha delle domande da porre al sottoscritto mi dica pure.

CONS. PILLON: E un'altra domanda, sempre in questa fase di contrattazione, volevo sapere se sarà coinvolta anche la parte privata per quanto riguarda l'ex Adami, in modo tale da avere una riqualificazione totale dell'area o invece, in caso negativo, come mai non si è cercato di ampliare l'accordo in modo tale da riqualificare il degrado, insomma, che c'è in ingresso in paese?

SINDACO: Basta così? Ma io, guardi, io faccio... se avessi la sfera di cristallo sarebbe molto, molto semplice, si potrebbero fare determinate, molto probabilmente anche valutazioni molto diverse. Mi ricordo quando, tanti anni fa è stato fatto il centro commerciale di Olmi, quella zona che tutti conosciamo e il tessuto del territorio si poneva gli stessi interrogativi, anzi in modo anche molto probabilmente molto più forte, perché la realtà che a Olmi è molto diversa da quella realtà di cui stiamo discutendo questa sera. Vedo che stanno vivendo, stanno lavorando tutte le varie attività, non se ne è chiusa una; addirittura ricordo che in alcuni casi c'erano delle piccole attività proprio adiacenti che pensavano che quello potesse comportare anche tutta una serie di difficoltà per il loro percorso, per la loro attività, anzi, è stato il contrario.

CONS. PILLON: Mi scusi se la interrompo.

SINDACO: Prego.

CONS. PILLON: Ma nei pressi del bar Re Sole lì c'era un'attività di alimentari che oggi è chiusa. Quindi insomma, comunque delle ripercussioni a livello locale ci sono state.

SINDACO: Sì, guardi, ci possono essere tanti motivi perché un'attività possa anche cessare la propria attività. Sicuramente in questo caso posso dire che non è dovuto, perché c'è il centro commerciale, perché quell'attività di alimentari che Lei mi sta dicendo, è stata presente per tantissimi anni durante tutto il periodo che c'è stato il centro commerciale; ha chiuso poco tempo fa, diciamo così, qualche anno fa, quindi hanno riconvertito quella che era quella struttura con altre attività. Quindi, ripeto, è difficile fare una considerazione di quale possa essere il futuro. Certamente noi riteniamo anche che i soggetti che propongono delle riconversioni, delle attività, perché dobbiamo guardare che in questo momento quell'area lì era sostanzialmente un'area anche di degrado, "anche!" Sappiamo tutti quali erano i problemi che poteva comportare quel tipo di attività, perché le abbiamo gestite negli anni, sia in termini di viabilità, per quanto riguarda purtroppo incidenti che c'erano lungo la regionale, piuttosto di una inciviltà che in determinati momenti era molto pessima, pessima. A noi in questo momento ci è stato sottoposto... è stato sottoposto un intervento di riqualificazione anche con un... portando di alcuni servizi nel nostro territorio. Riteniamo che San Biagio abbia bisogno di una serie di attività e servizi; ricordiamo che l'investimento, proprio per quella natura che voi state vedendo, non è un intervento di poco conto, sono interventi dove vengono usate notevoli risorse e quindi è giusto porre la giusta attenzione a quel punto, noi stiamo ragionando oggi di quel punto.

Lei mi chiede l'ex Adami, ad esempio mi amplia il fronte dell'ex Adami; questo vuol dire che nel passato...io le posso tranquillamente dire, che nel passato l'azienda Adami ha prospettato di poter fare determinati interventi, quello che risultava anche molto probabilmente difficile da perseguire, era il fatto di poter anche realizzare una viabilità che potesse essere diversa. Noi scopriamo che con questo tipo di investimento che il privato farà, come le diceva all'inizio l'ingegnere, ci sono delle ricadute che non sono quantificabili; ci sono delle ricadute che in questo momento magari possiamo pensare che possano avvenire nel futuro e noi contiamo anche su questo. Quella era una zona che andava, sulla quale andava fatta, andavano fatte delle valutazioni diverse rispetto a quello che è oggi ed è stato anche fatto, le è stato anche detto, quanto tempo è che quelle previsioni urbanistiche erano

in campo, dopo tanti anni non erano ancora state realizzate. Ben venga - se venga - un tipo di attività che porterà maggiori servizi e maggiori opportunità per il territorio. Le cito un esempio, perché dobbiamo anche guardarla con questa prospettiva; questa Amministrazione si sta impegnando per portare qui una Casa di riposo nel nostro territorio. Nel nostro territorio. Se io dovessi dire perché facciamo quel tipo di investimento, perché diamo quel tipo di attività? Perché pensiamo di voler portare dei servizi e quindi attraverso quei servizi, aumentare o dare maggiore qualità a quello che è il nostro territorio.

Questa è la linea guida, cioè la stella polare che ci porta a fare delle valutazioni positive rispetto alcune progettualità che vengono promosse dai privati, perché non è in sé solo quello che in questo momento noi stiamo valutando, di una dismissione della discoteca con tutti i problemi sociali o anche di altra natura, come dicevo, comportavano; sicuramente c'è una riqualificazione, vorrei ricordare che non stiamo parlando di fare ulteriori centri commerciali, perché lo sappiamo che la normativa non lo consente, sono esercizi di vicinato e, quindi, a questo punto stiamo ragionando di esercizi di vicinato, sono lungo la statale, dove c'è una particolare attenzione anche per quello che può essere un flusso, però noi contiamo che questo tipo di investimento che i privati fanno e le ricadute che ci saranno anche in prospettiva futura siano sempre maggiori, piuttosto delle ricadute negative. Auspichiamo questo.

CONS. PILLON: Sì, io volevo precisare che il PAT è stato approvato da voi e oggi invece ci state dicendo che la situazione è rimasta stagnante per anni; probabilmente la stella polare non era forse così luminosa se oggi arriviamo a sentire queste conclusioni. Detto questo, non ho avuto risposta in merito al collegamento con via Roma e non ho capito il motivo per cui non siamo andati ad intercettare anche l'ex Adami; nel senso, Lei mi sta dando un ventaglio di possibilità di quello che voi vorrete fare, tante cose già sentite negli anni, dalla Casa di riposo anche al palazzetto che poi insomma abbiamo visto come le cose sono cambiate repentinamente. Però in questo caso insomma stiamo parlando di un'altra cosa.

SINDACO: Guardi, Consigliere, capisco le sue puntualizzazioni, le posso capire cioè voglio dire in un'ottica... io le dico noi, quando abbiamo iniziato a lavorare con il PAT, con i Piani di Intervento, con altre opportunità... abbiamo creato delle opportunità per il nostro territorio. Oggi se ne manifesta una e ne vedremo anche delle altre, perché non abbiamo esaurito quelle che possono essere le opportunità; perché attraverso questo strumento degli ex accordi... art. 6, accordi pubblico-privato, consente all'Amministrazione di dare qualità nel nostro territorio e anche andando a sistemare delle zone. Nel tempo, attraverso quel PAT che questa Amministrazione ha fatto, ha potuto recuperare anche insediamenti dove c'erano degli ecomostri, proprio perché ha creato delle opportunità che successivamente il territorio, il privato ha ritenuto di voler cogliere. Noi siamo qui, non siamo il privato, siamo un'Amministrazione che fa delle valutazioni su quelle che possono essere delle opportunità da mettere in campo per migliorare, come dicevo, la qualità della vita del nostro territorio, noi lo facciamo. Poi, gradualmente andiamo a vedere dei singoli dettagli, chiamiamoli così, usiamo questo termine, dettagli; oggi è quello della dismissione di una discoteca. Io credo che sia un intervento che, secondo me, vale la pena sostenere, perché portiamo qualità nella vita in un ambito. Quando ci sarà il momento di andare a fare un ragionamento su via Roma, perché lo faremo, sulla viabilità di via Roma, non stiamo lavorando così, stiamo mettendo in rete tutto. Quindi le piste ciclopedonali, messe in rete a pettine rispetto l'arteria stradale, ci ragioneremo; può essere che via Roma diventerà solamente a senso unico, quanto meno per l'accesso. Perché il problema sono gli accessi; vede lo so quali sono le criticità e non c'è solamente via Roma, perché di fronte a via Roma c'è un'altra arteria viaria che accede immediatamente sulla statale, sulla regionale. Benissimo, con questo intervento noi possiamo anche pensare di non dover più fare sì che i veicoli si immettono nella statale in quel punto lì, ma che possano arrivare sulla rotonda per poter in tutta sicurezza poi prendere la direttrice che ritengono opportuno. Possiamo farle queste cose un po' alla volta; noi stiamo ragionando da anni per poter fare una bretella a Olmi sud e stiamo facendo tutta una serie di investimenti affinché possiamo avere tutto il sedime e poi poterla realizzare. Lo stiamo

facendo, ci vogliono anni; sono interventi, progetti ambiziosi dove ci vogliono anni. Quindi le cose, Lei mi dice perché non è stato coinvolto anche l'altro privato? Io vorrei chiedere a Lei, le chiedo, sa se l'altro era interessato? Noi non dobbiamo andare dai privati a dire "ascolta, se ti interessa fare questo investimento..."; noi siamo un Ente pubblico, noi facciamo dei bandi, facciamo delle gare, facciamo degli avvisi pubblici, tutti vengono informati, ed è il privato che manifesta l'interesse di poter fare gli investimenti.

Noi pensiamo e speriamo che attraverso questo percorso che abbiamo intrapreso attraverso un passaggio oggi, speriamo e auspichiamo che anche la proprietà, il sito dell'ex Adami, possa trovare i presupposti per poter avanzare delle proposte e portarli in Consiglio successivamente in Consiglio Comunale. Tutto qua. Ricordo sempre che, visto che Lei mi parla di Adami, nel passato è arrivato un certo tipo di proposte e volevano trasformare tutto in commerciale, fare un altro centro commerciale come quello di Olmi; questa Amministrazione ha detto no! Questa Amministrazione ha detto no perché non è sostenibile fare un centro commerciale come quello di Olmi. Questo le dico.

CONS. PILLON: Allora, in primo luogo mi sento di dire che la manifestazione di volontà di un'Amministrazione dovrebbe essere quella della riqualificazione del territorio a 360 gradi. Seconda cosa, se voi avete ritenuto opportuno non fare un centro commerciale su quel lato della strada, comunque oggi stiamo facendo un progetto, insomma stiamo andando ad approvare un accordo pubblico-privato per andare ad insediare...

SINDACO: Di vicinato.

CONS. PILLON: Scusi?

SINDACO: Gli esercizi di vicinato...

CONS. PILLON: Sì.

DOTT. SACCON: Scusi Sindaco, volevo precisare, forse mi sono espresso io male prima. Allora cambia poco la sostanza, arriviamo a massimo 1.500 metri quadri di superficie di vendita, in questo caso stiamo parlando di media struttura di vendita come i supermercati ecco, per intenderci, le strutture di vicinato, gli esercizi di vicinato arrivano a un massimo di 250 metri quadri, quindi sono proprio i piccoli negozi. In questo caso stiamo parlando di medie strutture di vendita. Chiedo scusa, mi sono espresso io male prima, in precedenza.

SINDACO: Comunque diciamo che di più non sarebbe consentito, non sarebbe assentibile, perché la Regione prevede già che non si possano insediare grandi strutture come quelle tipo Olmi, esistenti a Olmi.

DOTT. SACCON: Esatto.

CONS. PILLON: Comunque sia, concludo dicendo che ormai sono dieci anni insomma che la vostra Amministrazione è qui e purtroppo non abbiamo ancora trovato una soluzione né per l'ex Adami né nemmeno per il deposito di gasolio Drusian. Quindi insomma, a livello di riqualificazione del territorio c'è ancora molto da fare.

SINDACO: Ne sono convinto, però intanto abbiamo messo un piccolo, un primo tassello per andare incontro a quella che è l'esigenza di una riconversione, di quelli che sono dei punti critici. Prendiamone atto anche di questo.

CONS. ZERBATO: Scusi, Sindaco, posso intervenire?

SINDACO: Prego.

CONS. ZERBATO: Dunque, allora guardi, per quanto mi riguarda dico grazie e benvenuto a questo tipo di accordi che possono certamente dare una mano, grazie all'energia economica e anche di volontà, non solo dei privati che si mettono in gioco; questo certamente è da apprezzare e da incentivare naturalmente, quindi bene che ci sia questo tipo di proposte e opportunità che vengono valutate. Quello che però francamente rimango un po' perplesso sulla sua risposta, Sindaco, in merito al tema "noi non abbiamo la visione, noi non possiamo...", l'Amministrazione deve avere una visione, deve poter vedere il futuro, deve poter disegnare un qualcosa, quindi deve essere in grado di poter ipotizzare cosa può succedere su un intervento di questo tipo e mi riferisco alle realtà oggi esistenti. Quindi, io mi sarei aspettato che ci fosse stato uno studio di carattere commerciale legato alla situazione della vendita di dettaglio, proprio per poter validare e comprendere anche quali possono essere i rischi che si possono correre. Dire, a mio avviso, "questo problema è sorto già quando è stato fatto il centro commerciale e tutti quelli che erano esistenti allora continuano ad esserlo", francamente a me sembra un po' troppo superficiale. Questo è a mio avviso un qualcosa che, nonostante la bontà di questa iniziativa, mi fa prendere una decisione nella votazione diciamo di astensione. Grazie.

SINDACO: Grazie, Consigliere. Sono delle visioni diverse, va bene, prendo atto della sua... di quello che ha esplicitato, probabilmente ha anche sbagliato a capire alcuni passaggi, comunque non dobbiamo stare qui a ripeterci; riteniamo questa, adesso ci saranno i passaggi, se ci sono delle dichiarazioni di voto, cortesemente passiamo alle dichiarazioni di voto e invito, prego Consigliere Catto, per dichiarazione di voto.

CONS. CATTO: Grazie. Io volevo dire che ne abbiamo discusso molto col collega, coi colleghi di questi tipi di intervento, mi pare che abbia espresso il nostro favore su questo tipo di intervento e quindi non possiamo solo che ringraziare le persone che così in qualche maniera si mettono in gioco per fare interventi di questo tipo. Allora, io a differenza di quello che ha già anticipato il collega, il mio voto sarà favorevole su questo progetto, mentre il voto del collega Zerbato, come ha già detto, sarà di astensione. Grazie.

SINDACO: Grazie, Consigliere. Prego, Consigliere Pillon.

CONS. PILLON: Grazie. Giova innanzitutto constatare come con la presente si vada a modificare il cambio d'uso della zona, come Amministratore Comunale in questa sede di approvazione del codesto accordo intendo astenermi, essendo l'accordo stesso espressione della discrezionalità di questa Amministrazione. Come Amministrazione mi sarei aspettata una valutazione d'insieme globale, che si limiti, è vero, oggi a questo accordo, però anche che valuti le ripercussioni a livello globale sul nostro territorio. Quell'area, come si era detto prima, doveva essere un'area residenziale, da PAT che voi avete approvato, oggi invece siamo qui con un art. 6 ad andare a modificare; tante potevano essere – è vero - le soluzioni, oggi si è deciso di intraprendere questa strada. Ritengo anche che qualora ci siano dei problemi di degrado nel nostro territorio, l'Amministrazione non debba stare a guardare ed aspettare che sia il privato, ma delle volte debba essere in prima linea, colei insomma che si faccia interprete delle esigenze del territorio, che quindi vada delle volte ad essere anche ella stessa la proponente. Pur condividendo gli intenti di questa operazione, che sicuramente va a migliorare la situazione del nostro territorio, per quanto esposto, il mio voto sarà di astensione. Grazie.

SINDACO: Prego. Consigliere.

CONS. MORETTO: È un accordo atteso da molto tempo qua, su San Biagio, secondo me. Quell'area era un'area di degrado e quando si è prospettata la possibilità di concluderlo, questa Amministrazione, che non è priva di una visione, una visione ce l'ha, questa Amministrazione ha portato il PAT, cosa che Amministrazioni precedenti non sono riuscite a

fare, anzi, su quello sono cadute; il PAT è una visione concreta, non tutte le elucubrazioni che ho sentito qua. Qualcuno che vuole una visione su uno sviluppo commerciale! Grazie a Dio siamo in un Paese dove c'è un libero mercato, forse anche troppo, e una libertà imprenditoriale, forse anche troppo anche questa. Cosa voglia fare il privato che si propone di fare una riqualificazione e pagare anche un congruo beneficio all'Amministrazione, sarà lui che si valuterà con uno studio di fattibilità del proprio tornaconto economico. Questa Amministrazione ha ampliato a tutte le possibilità, come ha ben spiegato l'architetto Saccon. Non capisco il voto di astensione di alcuni colleghi della minoranza; accolgo favorevolmente il suggerimento del Capogruppo Catto, che dice "voleva essere un consiglio per un futuro". La ringrazio, lo metteremo in atto, magari nella nostra prossima Amministrazione, nel prossimo quinquennio. Il nostro sarà un voto favorevole.

SINDACO: Grazie, Consigliere. Procediamo con la votazione per il punto n. 2: "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi della L. R. n. 11/2004 "Immobiliare Paradise s.r.l. e Società Agricola Morandin, di Morandin Sergio, Massimo e Luigi S.S.". Favorevoli? Contrari? Astenuti? Grazie, Consiglieri.



COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

Deliberazione n. 39 del 29-09-2022

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 "IMMOBILIARE PARADISE S.R.L. E SOCIETA' AGRICOLA MORANDIN DI MORANDIN SERGIO, MASSIMO E LUIGI S.S.".

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. 10 del 23.12.2021 di conferma nomina del Titolare della Posizione Organizzativa.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 23-09-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to 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. 8 del 23.12.2021 di conferma nomina del Titolare della Posizione Organizzativa.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 23-09-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Rag. Fiorangela Rocchetto

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to Alberto Cappelletto

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Luisa Greggio

N. Reg. Pubblicazioni 1450

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 24-10-2022 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

F.to IL MESSO

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

Si certifica che la suesesa 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

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa M. Gloria Loschi