



COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

Deliberazione n. 41
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 "LUCCHETTA AFRA RITA, LUCCHETTA AFRA CLORINDA, LUCCHETTA AFRA MARIAROSA, MESTRINER SERGIO, MESTRINER ELVIO, COLLAVO DINO".

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	A
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	P		

(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 "LUCCHETTA AFRA RITA, LUCCHETTA AFRA CLORINDA, LUCCHETTA AFRA MARIAROSA, MESTRINER SERGIO, MESTRINER ELVIO, COLLAVO DINO".

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. 2022/24 delle Ditte "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino";

RICHIAMATA la proposta definitiva di accordo presentata dalle Ditte "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino", volta al mutamento della destinazione d'uso degli attuali 11.200 mc di credito edilizio riconosciuti dalle NTO allegate al P.I.;

ATTESO CHE:

- le Ditte "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino" sono proprietarie delle aree identificate catastalmente al Foglio n° 47, mappali n° 647, 654, 635, 644, 643, 634 per una superficie di 24.088 mq, interessate alla proposta di accordo;
- le aree interessate sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi, come area strategica di intervento, contraddistinta dalla lettera "D" e normata all'art. 19 delle NTO vigenti;

RILEVATO CHE la proposta comporta la trasformazione degli attuali 11.200 mc di credito edilizio con destinazione commerciale, direzionale ed artigianale di servizio attribuiti dal P.I., in 11.200 mc di credito edilizio con destinazione totalmente residenziale e la loro iscrizione nel registro elettronico dei crediti edilizi, ripartito come segue:

- mc 6.152,00 Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa;
- mc 3.480,00 Collavo Dino;
- mc 1.568,00 Mestriner Elvio, Mestriner Sergio;

RILEVATO ALTRESI' CHE la proposta della ditta prevede a carico della stessa la cessione dell'area interna alla rotatoria di Olmi, con una superficie complessiva di 24.088 mq, per un importo di € 192.704;

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 l'area ricompresa nella rotatoria che viene trasferita al Patrimonio pubblico potrà essere destinata all'esecuzione, previa verifica di fattibilità, di interventi di rinaturalizzazione volti a migliorie di carattere idraulico o di trattamento delle acque mediante sistema fitodepurativo, per eventuali future connessioni viabilistiche oppure utilizzabile per l'installazione di un parco fotovoltaico comunale;

RITENUTO ALTRESI' 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: 14

astenuti: 0
favorevoli: 11
contrari: 3 (Catto, Zerbato, Pillon)

DELIBERA

1. **DI RITENERE** la proposta di accordo presentato dalla Ditte "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino", 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 Ditte "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino" rubricato al n. 2022/24, 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;
 - 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 cessione, da parte delle ditte interessate dell'area interna alla rotatoria di Olmi, con una superficie complessiva di 24.088 mq, per un importo di € 192.704, a titolo di beneficio pubblico a favore del comune;
4. **DI DARE ATTO** che l'importo di € 192.704 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 l'area ricompresa nella rotatoria che viene trasferita al Patrimonio pubblico potrà essere destinata all'esecuzione, previa verifica di fattibilità, di interventi di rinaturalizzazione volti a migliorie di carattere idraulico o di trattamento delle acque mediante sistema fitodepurativo, per eventuali future connessioni viabilistiche oppure utilizzabile per l'installazione di un parco fotovoltaico comunale;
6. **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;
7. **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 dalla Ditta;
8. **DI DARE ATTO** che gli interventi a beneficio pubblico previsti nell'accordo verranno inseriti negli strumenti di programmazione economico/finanziaria dell'Ente;
9. **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";

10. **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: Procediamo al punto 4: "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004 "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino". Prego Ingegnere per l'illustrazione.

DOTT. SACCON: Allora, la proposta di accordo è stata presentata dai soggetti suddetti in quanto proprietari dell'area. Stiamo parlando in modo particolare dell'area del cosiddetto "Fagiolo", la rotonda di Olmi, zona ben nota. Anche in questo caso il Piano degli Interventi, sulla scorta di quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio, già pone l'attenzione su quest'ambito. Si tratta di un'area della superficie di 24.088 metri quadri, che il Piano degli Interventi indica come area strategica di intervento e contraddistinta dalla lettera D). Questo tipo di indicazioni normate dall'art. 19 delle NTO, sono derivanti dall'indicazione di carattere strategico, per l'appunto definite dal Piano di Assetto del Territorio, che individuava sul territorio comunale determinati ambiti, riconosciuti come di carattere strategico, sui quali poi il Piano degli Interventi doveva disciplinare le modalità attuative, con diverse destinazioni, vocazioni a seconda delle caratteristiche appunto dell'area.

All'interno di questo ambito, il vecchio Piano Regolatore Generale, il PRG, prevedeva una serie di volumetrie con le destinazioni più svariate, che andavano dal commerciale direzionale e addirittura al produttivo. Il Piano di Assetto del Territorio, quando è stato redatto, a seguito della valutazione dell'ambito, degli studi preliminari fatti e sulla scorta anche di quelli che erano i dati a disposizione, ha riconosciuto che l'attuazione di un intervento edificatorio di quelle dimensioni, con quelle caratteristiche all'interno dell'area, risultava in contrasto con i principi e gli obiettivi propri del Piano di Assetto del Territorio. In modo particolare, la conformazione viaria male si presta a collocare all'interno un carico insediativo, con conseguenti problematiche legate alla fluidità di traffico.

Inoltre tale ambito veniva individuato dal PAT, come oggetto di tutela al fine di garantire un'eventuale possibilità di operare interventi di rinaturalizzazione, volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico. Chiaramente, a fronte di ulteriori approfondimenti, però, in via preliminare dava anche questo tipo di possibilità.

Quindi il Piano degli Interventi, in attuazione dei principi stabiliti dal PAT, ha previsto... attualmente prevede, meglio, all'interno dell'apparato normativo, la possibilità di recuperare il 20% della volumetria che prevedeva il vecchio Piano Regolatore come credito edilizio; cioè, cosa vuol dire? Il Piano Regolatore prevedeva 56.000 metri cubi con destinazioni appunto vi dicevo direzionale, commerciale, produttivo, all'interno di quest'ambito; il PAT ha riconosciuto inattuabile questo tipo di soluzione, quindi di fatto ha stralciato, ha posto un veto sull'attuazione di questo intervento. Il Piano degli Interventi ha riconosciuto comunque che su quell'area c'era una capacità edificatoria, sui quali nel corso degli anni sono state pagate anche le relative tasse e quindi ha, come dire, riconosciuto una capacità edificatoria pari al 20%, cioè 11.200 metri cubi,, pari appunto - scusate - al 20% dei 56.000 metri cubi che attribuiva il vecchio Piano Regolatore come credito edilizio, cioè come capacità edificatoria, non da spendere ovviamente lì, ma in altre parti del territorio comunale nella quale lo strumento urbanistico prevede la possibilità dell'atterraggio di tali crediti. Sull'area non ci sono particolari vincoli, se non quelli legati alla viabilità e all'attuazione, come vi dicevo in precedenza, di un'eventuale possibilità edificatoria.

Cosa chiede La ditta proponente? Chiede sostanzialmente un cambio di destinazione d'uso della capacità edificatoria, che già il Piano degli Interventi gli attribuisce. Il Piano degli Interventi attribuisce il 20% dei 56.000 metri cubi direzionale, commerciale, produttivo, chiedono... la ditta chiede che questi 11.200 metri cubi vengano trasformati in credito edilizio residenziale. Quindi, sostanzialmente si tratta di una proposta di accordo che è volta a una modifica, a un cambio di destinazione d'uso di un credito edilizio che già la ditta dispone, per effetto delle previsioni del Piano degli Interventi.

A fronte di tale mutazione viene proposta la cessione gratuita al Comune di San Biagio di Callalta dell'area interna alla rotatoria di Olmi, per un valore dichiarato dalla ditta pari a 192.704 euro.

Per quanto riguarda la compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, come vi dicevo l'ambito veniva individuato già dalla Tavola 4 del PAT come un ambito strategico, la previsione di una destinazione edificabile all'interno era dichiarata in contrasto con gli obiettivi di sviluppo organico e sostenibile della frazione e inoltre l'assetto viabilistico male si prestava e male si presta a una trasformazione di tipo insediativo. Quindi, a fronte dei rilevati diritti edificatori preesistenti attribuiti dal PRG, il PAT aveva demandato... ha demandato al P.I. la definizione delle modalità per il trasferimento delle stesse e il P.I. ha assolto questo compito, perché come vi dicevo, già nella normativa di Piano viene previsto il riconoscimento di un credito edilizio che, vi dicevo, è pari a 20.000, la norma di piano dice... scusate, è pari al 20%, la norma di piano dice "questo credito può essere incrementato fino al 25% eventualmente, previo accordo pubblico-privato". Ma questa possibilità non è stata percorsa dalla ditta, perché non sta chiedendo di aumentare il credito ma di fare un cambio di destinazione.

L'area, in questo caso non stiamo parlando di un'area all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e chiaramente è un'area che dovesse essere attuata con destinazione non a servizi, andrebbe a consumare suolo; ma in questo caso non si sta chiedendo di dare attuazione a quell'area, quindi anche questa proposta di accordo non genera un consumo di suolo di per sé.

Ecco, qui vedete gli estratti del PAT, con l'individuazione della carta dei vincoli, il PAT individuava l'ambito come area strategica di tipo D, è fuori dagli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dalla variante al PAT di adeguamento alla legge sul contenimento del consumo di suolo.

La proposta risulta coerente con gli obiettivi del Documento del Sindaco, in modo particolare con il punto 3.2, dove viene enunciato che il P.I. potrà prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatorie negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

È stata inoltre valutata la congruità con le linee guida; l'intervento riguarda delle aree strategiche delle NTO, scusate, di cui all'art. 19 delle NTO con l'attribuzione di crediti edilizi da ascrivere nell'apposito registro, così come definito al punto 2 delle linee guida e quindi coerente sotto questo punto di vista. Inoltre, risulta... la proposta persegue gli obiettivi definiti dall'art. 3, comma 3, della Legge 14/2017 sulla riduzione progressivamente... per ridurre progressivamente il consumo di suolo, individuare le funzioni ecosistemiche dei suoli e le parti del territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano; individuare le parti del territorio a pericolosità idrauliche e geologiche, incentivando nella messa in sicurezza, secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti. Qui dopo l'articolo va avanti, ma si discosta un po' da quello invece che è l'oggetto di questa proposta; e attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano a riqualificazione del territorio della città. Quindi la proposta, inoltre, persegue i principi di cui al punto 4 delle linee guida, in termini di sostenibilità ambientale, anche mediante la limitazione del consumo di suolo e alla preservazione e valorizzazione della qualità ambientale. In termini di equità sotto il profilo del beneficio pubblico, come detto, la ditta ha quantificato l'area pari a 24.088 metri quadri, con un valore pari a 8 euro al metro quadro e quindi per un valore complessivo pari a 192.704 euro.

Chiaramente questa valutazione, che risulta particolare, da ricomprendere secondo le modalità stabilite dalle linee guida e la ditta ha fatto presente un cambio di destinazione d'uso di un credito edilizio è, capite bene, una tipologia particolare per la quantificazione di quello che può essere il beneficio. La ditta ha fatto, ha presentato quindi una quantificazione che si discosta da quelle che sono le modalità di calcolo definite dalle linee guida. Di contro, l'Amministrazione Comunale, così come per tutti gli accordi, ha invece provato a ricondurre l'indicazione del plusvalore, cercando... anche riconoscendo comunque che si tratta di un caso di applicazione particolare, ma cercando comunque di ricondurlo alle linee guida e

comunque viene raggiunta l'equità anche con un'applicazione se vogliamo così matematica o comunque schematica ecco, di quelle che sono le linee guida.

Quindi la ditta... aveva fatto un conteggio legato al valore a metro cubo per la destinazione direzionale e un valore a metro cubo per la destinazione residenziale, dicendo "destinazione residenziale vale 78 euro a metro cubo, la destinazione direzionale 54 euro al metro cubo che, moltiplicati per gli 11.200 metri cubi, portano al valore complessivo, se fosse intera cubatura residenziale 873.200 euro, così come viene richiesto, a fronte dell'attuale valore di 604.800 euro, quindi con un plusvalore di 268.800 euro, 50% del plusvalore, come da linee guida, viene calcolato in 134.400 euro; tale valore risulta inferiore al valore invece stimato per l'area interna della rotatoria, che viene ceduta all'Amministrazione per un valore stimato di 192.704 euro. Quindi, la ditta così ha dimostrato che la definizione del plusvalore... che l'equità in termini di beneficio pubblico è stata soddisfatta. Come detto, nel caso di specie risulta di difficile applicazione... l'applicazione delle linee guida risulta di difficile attuazione; la ditta, a partire dai valori OMI, comunque, ha assunto delle modalità di determinazione del valore della cubatura con destinazione residenziale e destinazione direzionale e successivamente ha fatto appunto una differenza.

Come detto, comunque, è stato dato atto che anche utilizzando pedissequamente quanto riportato nelle linee guida, pur con i limiti del caso di specie, viene raggiunta l'equità economica in termini di beneficio pubblico e, quindi, viene soddisfatta ecco l'equità. La valutazione tecnica della proposta, quindi sostanzialmente è positiva, nel senso che la proposta risulta coerente con gli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio; vi è una mutazione di quella che è la destinazione d'uso del credito edilizio, che passa da destinazione di tipo commerciale, direzionale e produttivo, a destinazione residenziale e, quindi, comunque compatibile con quelle che sono le indicazioni di Piano. Sostanzialmente anche in questo caso, come se vogliamo nella prima proposta di accordo che abbiamo visto, viene sbloccata una situazione che il Comune di San Biagio di Callalta si porta dietro da tempo; sono previsioni del vecchio Piano Regolatore, ma che non hanno mai trovato attuazione, in questo caso anche per una inattuabilità dal punto di vista tecnico e che comunque, diciamo, è un nodo che attraverso questa proposta di accordo viene risolto.

L'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale inoltre consentirebbe alla stessa di operare interventi di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione, volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area, qualora le stesse fossero accertate con relativo studio di approfondimento. Quest'area quindi può avere anche una funzione sotto questo punto di vista, purché vi sia comunque uno studio che poi approfondisca l'effettiva necessità di un utilizzo sotto questo punto di vista. In alternativa, data la localizzazione, le dimensioni dell'area in oggetto, la stessa può comunque avere una varietà di funzioni legate alla pubblica utilità, diretta o indiretta; quindi si può considerare che comunque l'area abbia una sua appetibilità, soprattutto se la guardiamo sotto il profilo di un utilizzo per la collettività dal punto di vista pubblico. Dal punto di vista privato, effettivamente è un'area che, per i limiti che ha, risulta di difficile attuazione sotto il profilo edilizio.

Quindi, la proposta risulta essere coerente con gli obiettivi e le finalità definite dallo strumento urbanistico comunale e dalle linee guida di cui alla delibera di Giunta 9/2022.

In questo caso non vi è una scheda urbanistica, perché non vi è la necessità di disciplinare cartograficamente la previsione, l'eventuale accoglimento della proposta di accordo comporta invece una modifica di quello che è l'art. 19, vado a memoria, così come riportato nello schema di convenzione, nella proposta di convenzione e quindi la dicitura delle norme tecniche e operative dovrà modificare il 20% della volumetria, ossia 11.200 metri cubi, precisando che si tratta di una destinazione residenziale e che lo stesso può essere iscritto, tale credito può essere iscritto nel registro comunale elettronico dei crediti edilizi, solo una volta che venga ceduta l'area all'Amministrazione Comunale.

SINDACO: Grazie Ingegnere.

GEOM. FLORIO: Scusi, Sindaco.

SINDACO: Prego.

GEOM. FLORIO: Una precisazione, nel testo della convenzione trovate l'indicazione che verrà modificato l'articolo, non trovate la dizione dell'articolo, chiaramente; perché essendo la convenzione, disciplina i contenuti, non trovate il testo dell'art. 19 già modificato, perché sarà oggetto di variante con l'adozione e poi l'approvazione. Scusate.

SINDACO: Prego, Consiglieri, se ci sono delle.... Prego, Consigliere Catto.

CONS. CATTO: Sì, intanto volevo ringraziare il dottor Saccon e il geometra Florio per il sempre ottimo lavoro. Dico questo perché a differenza delle altre due proposte, su questa non ci sono nate delle grosse perplessità, non tanto nel merito della proposta, quanto proprio sul fatto della destinazione, dell'uso che l'Amministrazione potrebbe fare di quel terreno; l'ha detto giustamente Saccon, quel terreno oggi anche per una pregressa impossibilità di uso urbanistico e quindi sarebbe da domandare perché sono state fatte queste cose, ma ormai sono state fatte, il privato non avrebbe un interesse economico di utilizzarlo.

E quindi sicuramente c'è una convenienza da parte del privato, penso questo sia indubbio.

Mi domando che interesse può avere l'Amministrazione del Comune di San Biagio, i cittadini di San Biagio che interesse possono avere a utilizzare questo terreno? Sono quasi 24.000 metri di terra, sono quasi 5 ettari di terreno, adesso a destinazione, a uso agricolo di fatto. Sì, possiamo fare tante cose, potremo fare, come avevo detto in Commissione, ho visto... anche letto qui un ipotetico bacino di laminazione, ma per far cosa? Per salvaguardare Olmi? Sì, okay. E tutte le opere per portar l'acqua dentro e portarla fuori? C'è la Postumia in mezzo; con costi mica da poco. Possiamo fare un parco fotovoltaico, okay; quanto costa fare un parco fotovoltaico? Chi lo fa? Lo facciamo noi? Lo fa un privato? Lo aiutiamo? Facciamo una convenzione? Io dico che 11.200 metri cubi e 150 metri cubi abitanti sono 75 abitanti insediabili più o meno. È una bella cifra, è un bel ritorno che questa ditta ha.... Non lo so, la perplessità è questa, perché avrei valutato in maniera migliore il progetto se insieme con il progetto ci fossero state delle proposte di un eventuale uso che la comunità potrebbe fare di questo terreno. Questo terreno potrebbe essere... può essere sicuramente utilizzato, ma con costi veramente elevati. L'alternativa è caricarsi di 24.000 metri quadri di terreno che potrebbero star là anni e anni e vengono solo a gravare nelle casse dello Stato, perché comunque, almeno una volta, due volte l'anno bisogna andare a dargli una pulita, altrimenti viene quello che viene fuori. Non lo so, ho visto che ci sono, c'era un particolare in cui veniva citato il fatto di poter fare un eventuale parco fotovoltaico. Non so, l'accordo prevede anche che il privato possa presentarci un progetto, una proposta di progetto, una spesa, come poi integrare questo parco nella rete pubblica? Quanti soldi può guadagnare? In quanto tempo recuperiamo la spesa, tutte queste cose qua.

SINDACO: No.

CONS. CATTO: Niente. Quindi noi acquisiamo questo terreno e palesemente il privato ne trova un vantaggio; io francamente però non trovo vantaggi per la nostra comunità insomma.

SINDACO: Prego, Consiglieri.

CONS. PILLON: Sì, allora la domanda, la prima che mi sorge spontanea è dove sta l'interesse pubblico in questo accordo pubblico-privato? E poi la seconda domanda che volevo rivolgere, il credito edilizio a quali condizioni viene sfruttato? Cioè quanti anni vale? E il privato ha libertà di usarlo come meglio crede o è sottoposto a dei vincoli specifici?

SINDACO: Scusate, ci sono altre domande? Bene, prego, dopo....

DOTT. SACCON: Allora, il credito edilizio ha una valenza temporale che viene definita dallo strumento urbanistico, a differenza del credito edilizio da rinaturalizzazione, sul quale la Legge chiaramente definisce che non ha una scadenza, Il credito edilizio viene registrato nel registro elettronico dei crediti edilizi e può essere speso all'interno degli ambiti, di determinati ambiti individuati dal Piano degli Interventi; facevamo prima l'esempio delle zone C1, all'interno delle quali non può essere individuata la nuova volumetria, ma la stessa, il completamento dell'indice può essere attuato solo attraverso l'acquisizione di un credito edilizio. Ci sono e si possono poi... sarà comunque oggetto anche della prossima variante, in modo particolare il Piano degli Interventi, visto che il tema appunto crediti edilizi... per effetto dei crediti edilizi, dell'istituzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione è oggetto comunque di un aggiornamento di quella che è la normativa di Piano, verrà posta particolare attenzione alle previsioni di Piano da qui in avanti dico io, per ricavare ed individuare e spingere sempre di più ad un'attuazione degli interventi attraverso l'utilizzo del credito edilizio. Già ne è un esempio Veneto 2050, la Legge 14/2019, che prevede la possibilità di fare degli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, solo previa l'acquisizione di crediti edilizi da rinaturalizzazione. Ecco, ci sono svariati meccanismi che consentono di favorire più o meno l'utilizzo del credito edilizio all'interno del tessuto insediativo. Faccio un esempio: la possibilità di individuare degli indici differenziali; quindi ti consento su determinate zone di realizzare un metro cubo su metro quadro, puoi arrivare a 1,5 metri cubi su metro quadro, però quello 0,5 in più lo devi realizzare solo attraverso l'acquisizione di un credito edilizio. Ecco che allora si creano delle possibilità, degli ambiti di applicazione. Ancora, l'Amministrazione può individuare degli ambiti all'interno dei quali l'attuazione degli stessi può avvenire solo attraverso l'istituzione del credito edilizio.

CONS. PILLON: Scusi, degli ambiti ulteriori a quelli oggi esistenti o sempre all'interno di quello che si prevede?

DOTT. SACCON: Anche eventualmente, degli ambiti ulteriori rispetto a quelli attualmente esistenti. Ci possono essere delle zone all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata; stiamo sempre parlando, presumibilmente, all'interno dei quali alcune zone che magari hanno concluso la propria funzione, la propria destinazione originaria, possono essere utilizzate per l'atterraggio dei crediti edilizi. Faccio un esempio molto semplice, se vogliamo: un intervento... ecco, attraverso un accordo pubblico privato, l'Amministrazione Comunale acquisisce un'area - non c'entra con l'area in oggetto - acquisisce un'area, magari all'interno di una più ampia zona di trasformazione proposta dalla ditta, acquisisce una parte dell'area e quell'area la utilizza, la riserva esclusivamente per l'atterraggio dei crediti edilizi; proprio per gestire questo tipo di meccanismo e creare, come dire, delle riserve all'interno delle quali far atterrare questo tipo di volumetrie.

SINDACO: Grazie. Per quanto riguarda la prima domanda che è stata posta, qual è l'interesse pubblico? Allora noi riteniamo che questo tipo di accordo, vista anche tutta la spiegazione che hanno dato i nostri tecnici per quanto riguarda anche i valori in campo, che già questo ci fa capire qual è anche un interesse pubblico, sotto l'aspetto economico; però è anche vero che anche negli altri due precedenti ci sono dei benefici pubblici che difficilmente sono quantificabili. Io potrei dirle che avere quell'area, poter ottenere quell'area per poter far sì che l'Amministrazione possa valutare l'opportunità o di avere un parco fotovoltaico, quindi oggi stiamo ragionando anche in termini di energia di comunità, quindi poter realizzare queste infrastrutture su aree di proprietà delle Amministrazioni e quindi produrre dei benefici per la collettività, mi sembra già una cosa molto importante, anche perché ci sono tutta una serie di norme che regolamentano anche sostanzialmente l'atterraggio di queste opportunità. Oppure anche ragionare per quanto riguarda una sede idrogeologica nel territorio, perché io... vado a memoria, però ricordo un po' di anni fa che c'è stato un bel chiamiamolo acquazzone, che comunque c'è stato e ci sono state delle residenze che sono andate anche sotto acqua. Quindi avere la possibilità di realizzare anche uno sfogo per contenere queste acque che successivamente possono essere rilasciate, vuol dire dare delle risposte a dei

centri urbani che magari sono stati realizzati nel passato in un determinato modo, ma noi ci riserviamo questa opportunità di poter migliorare quello che sono cose che non si vedono, ma molto probabilmente saremo chiamati sempre di più a trovare delle soluzioni.

Quindi, ecco il beneficio pubblico che noi vediamo; il fatto anche di creare delle opportunità, quindi altrimenti, ve lo hanno dimostrato prima, se noi volessimo fare un parco di fotovoltaico dovremmo andare a chiedere, pagandolo a un prezzo di mercato, voglio dire, di aree agricole, sicuramente superiore rispetto a quello con cui possiamo portarlo a casa.

Ecco che quest'area qua ci consentirà di fare, come ha detto il tecnico ci vogliono degli studi, faremo fare degli studi, in modo tale da poter dare l'opportunità di migliorare quello che è un contesto della frazione di Olmi, in un modo o anche in un altro, perché noi, per quanto riguarda parchi fotovoltaici, possiamo usare le strutture pubbliche sulle quali stiamo già mettendo in campo tutta una serie di azioni per poter gradualmente utilizzare le nostre infrastrutture, che sono pubbliche, ma sicuramente anche questo tipo di utilizzo di aree che, sostanzialmente, non servirebbero a niente. Quindi ecco di che... Poi possiamo avere delle perplessità perché sono idee, noi riteniamo di voler creare questo tipo di opportunità perché sappiamo che il futuro, in questo caso potrei dire "ho il presentimento" e fino ad oggi l'abbiamo visto nella nostra azione amministrativa, nel fatto di investire risorse nelle opere pubbliche, abbiamo sempre percorso un po' i tempi, perché successivamente sono arrivate anche delle opportunità con cui chiedere dei finanziamenti a vario titolo, a vario livello, per quelle che sono le nostre idee.

Prego, Consigliere.

CONS. PILLON: Intanto mi lascia perplessa quando Lei mi dice benefici pubblici difficilmente quantificabili, perché insomma un'Amministrazione deve quantificare quelli che sono i benefici pubblici, quando ci troviamo a portare in Consiglio Comunale questo tipo di accordo.

SINDACO: Io le chiedo Lei riesce a quantificare il beneficio pubblico della qualità di vita di una persona? Io credo che economicamente, magari possa essere... non è semplice.

CONS. PILLON: Beh, ci deve essere comunque un quadro economico, non stiamo parlando...

SINDACO: E infatti gliel'hanno portato il quadro economico, non le hanno mica detto che non c'è! Io le ho dimostrato che ci sono 193.000 euro se noi volessimo acquisire quell'area là, lo portiamo a casa 134.000 euro e faremo sopra un progetto. È un beneficio pubblico. Allora per noi, se Lei mi parla di beneficio pubblico com'è quantificabile, lo stiamo quantificando. Io le sto dicendo la qualità della vita potrebbe valere tre volte tanto quello che noi faremo là per la qualità della vita dei cittadini, perché se dovessimo... possiamo fare un parco fotovoltaico al posto di far pagare l'energia, visto che è il tema oggi... farla pagare a quei costi esorbitanti, possiamo creare anche quelle condizioni per far sì che questa energia possa essere pagata molto meno. Non è un beneficio pubblico per la collettività?

CONS. PILLON: Guardi, non ci racconti una favola che non esiste, perché Lei sta guardando una favola, in questo momento, mi permetta, perché ho chiesto la parola.

SINDACO: E' opinione... Sì, però Lei non si permetta di dire le favole, perché qui siamo in Consiglio Comunale, usi altri termini, perché sennò io non le permetto questo tipo di affermazioni.

CONS. PILLON: No guardi, ma io ho la libertà di dire quello che penso.

SINDACO: Io non sto raccontando... scusi...

CONS. PILLON: E siccome non c'è nulla di offensivo nelle mie parole, mi lasci parlare. Grazie.

SINDACO: Io credo che lo spessore di una persona si denota anche da come si esprime.

CONS. PILLON: Lei non deve permettersi di valutare il mio spessore, grazie. Perché noi non stiamo valutando la...

SINDACO: Beh, finché, scusi un attimo, siccome Lei viene qui a dirmi...

CONS. PILLON: No, non stiamo valutando la persona in questa sede, ma i contenuti. Grazie.

SINDACO: ...Che noi facciamo, raccontiamo le favole, io mi permetto di dirle che non stiamo raccontando delle favole, mi sta dicendo che non c'è un quadro economico, le sto dicendo che c'è un quadro economico.

CONS. PILLON: No, guardi....

SINDACO: Mi scusi.

CONS. PILLON: ... non mi metta in bocca parole che non ho detto. Eh no.

SINDACO: E Lei... no vede, io non sto mettendole in bocca che Lei non ha detto...

CONS. PILLON: Si fermi, perché io non le permetto di...

SINDACO: ...Io le sto dicendo che Lei ha detto che qua raccontiamo favole, ha poco rispetto di questo consesso.

CONS. PILLON: Assolutamente.

SINDACO: Ha poco rispetto di questo consesso.

CONS. PILLON: Non si deve permettere.

SINDACO: E allora abbia rispetto di questo consesso...

CONS. PILLON: Non si deve permettere.

SINDACO: ... perché qui non stiamo parlando di favole...

CONS. PILLON: Assolutamente...

SINDACO: Stiamo parlando di cose concrete, stiamo parlando di qualità della vita delle persone e stiamo parlando anche di decisioni che questa Amministrazione fa. Poi Lei può essere d'accordo o non essere d'accordo. Però si attenga a non dare giudizi, perché qui nessuno sta raccontando favole. Va bene? Va bene?

CONS. PILLON: Allora, quando Lei mi viene a rispondere dicendo "forse faremo, forse..."

SINDACO: Io le sto dicendo...

CONS. PILLON: No, mi scusi, ho chiesto la parola, perché io l'ho lasciata parlare adesso è il mio momento.

SINDACO: No no io non detto forse... Io sto dicendo...

CONS. PILLON: Segretario, mi scusi...

SINDACO: Scusi, sta parlando col Sindaco.

CONS. PILLON: Ma scusi, abbiamo tutti lo stesso livello eh!

SINDACO: Io le sto dicendo... Avrò modo di poter dire quello che ritiene, lo dica nei modi e nei contesti corretti.

CONS. PILLON: Allora, io sono una persona educata, ho chiesto la parola e Lei mi ha parlato sopra. Detto questo...

SINDACO: Bene... Perché? Perché? Perché? Perché ha usato il termine che stiamo raccontando favole. Allora, mi permetta, usi altri termini e vedrà che non viene interrotta.

CONS. PILLON: Scusi, no, allora innanzitutto...

SINDACO: Vedrà che non viene interrotta.

CONS. PILLON: Innanzitutto Lei non può togliermi la parola continuamente.

SINDACO: Io non le sto togliendo la parola.

CONS. PILLON: Sì, perché se io ho chiesto la parola.

SINDACO: Le sto dicendo di utilizzare dei ragionamenti in modo corretto, io non le ho mancato... per me è una forma di mancanza di rispetto dire che qualcuno qui, in questo consesso sta raccontando favole. Glielo contesto. È chiaro?

CONS. PILLON: Mi scusi, allora innanzitutto... Guardi, Lei può rispondermi quello che le pare. Io però ci tengo a precisare questa cosa, quando io le ho detto che sta raccontando una favola, alludo al fatto che Lei in questo momento mi ha detto che un impianto fotovoltaico lì potrebbe andare a beneficio di tutta la collettività, con un risparmio in termini di energia. Allora adesso Lei mi deve... mi deve quantificare, visto che Lei mi dice che sta quantificando il beneficio e tutto quanto - mi lasci parlare, grazie - le chiedo: una volta che ha acquisito quell'area, ha speso i soldi per il fotovoltaico, quanto è il tempo necessario per rientrare dell'investimento? In primo luogo.

Secondo luogo, essendo l'impianto fotovoltaico all'interno di quella rotatoria, quindi difficilmente collegabile a degli edifici, per potere utilizzare direttamente l'energia prodotta, Lei intende vendere quell'energia oppure utilizzarla a beneficio delle utenze comunali? Perché allora non mi è chiaro quello che Lei intende con beneficio pubblico.

SINDACO: È chiaro che Lei parla perché non ha le competenze tecniche, però io le posso dimostrare quando vuole che la corrente si può portare dove si vuole.

CONS. PILLON: Certo, a quali costi però? Non stiamo dicendo che non si possa. Stiamo parlando di costi.

SINDACO: Bene, adesso se vuole posso darle delle spiegazioni e la rendo edotta, d'accordo? La rendo edotta, perché se Lei fa delle domande vuol dire che ha bisogno delle risposte. In questo momento mi sono state fatte delle domande, io le do delle risposte. Vede, io non so se Lei viva in questo momento la realtà del nostro paese Italia. Stiamo parlando quotidianamente che dobbiamo fare investimenti sul fotovoltaico, su energie alternative, noi ci stiamo creando delle opportunità per poter fare questo tipo di interventi. Poi faremo fare dei progetti... faremo fare dei progetti, ma io posso garantirle che se l'energia oggi di quello

che un cittadino chiede di poter avere il fotovoltaico anche sopra la propria abitazione, per poter avere il consumo proprio, per poterlo utilizzare in modo proprio, ma anche poi di metterlo in rete. Le norme sono cambiate, oggi non è più esclusivamente Enel che gestisce questa cosa, può essere, l'ho detto prima, energia di comunità. Io adesso le chiedo, Lei sa cosa spende l'Amministrazione Comunale di energia elettrica, oggi? Cosa spendeva? Glielo chiedo perché, visto che vedete sempre i bilanci, io le chiedo mi dica quanto spendiamo? Sono io che le faccio una domanda.

CONS. PILLON: Allora, innanzitutto...

SINDACO: Glielo dico io, non mi serve, io le dico tranquillamente che mediamente annualmente spendevamo 350.000 euro. Le nostre previsioni? Può essere che arrivino anche 800.000 euro quest'anno. Allora io devo essere lì, e ricordiamoci che quella bolletta che paga l'Amministrazione Comunale sono soldi pubblici. Sono soldi pubblici.

Allora io penso che se nell'ottica di poter anche risparmiare delle risorse investendo in pannelli fotovoltaici che si ripagano, perché lo sappiamo che si ripagano, d'accordo, e li inserisco in un ragionamento, in una progettualità dove posso ridurre queste mie bollette, vuol dire che sto risparmiando risorse pubbliche da poter destinare anche ad altre attività. Per me questo è un beneficio pubblico. Io le ho detto: noi stiamo ragionando in termini anche di idee.

Lei prima diceva non abbiamo visione, noi ce l'abbiamo la visione. Vogliamo far sì che il nostro territorio possa avere delle opportunità. Perché l'accordo precedente Lei ha votato a favore e la ricaduta del beneficio pubblico è sulla eventuale sostituzione di tutte le lampade obsolete messe a LED? Perché riteniamo che possiamo avere una riduzione di quello che può essere la bolletta e successivamente di chi è la ricaduta? Per chi è la ricaduta? È per la collettività! L'Amministrazione sta usando soldi pubblici e sta amministrando un territorio, è della collettività sempre il primo interesse. Quindi, eccolo l'interesse pubblico. Stiamo lavorando per la collettività, per il cittadino, per la gente. Tutto qua. Poi andremo a vedere quando sarà ora... che ci faranno il progetto... le porteremo e la renderemo edotta di come faranno a superare una statale, d'accordo, perché se volessimo guardare l'assetto geologico, già tutta una serie di acque scaricano in quel punto lì, che arrivano dal centro di Olmi. Perché io mi preoccupo di queste cose per far sì che le abitazioni domani non vadano sott'acqua. Allora, faremo tutta una serie di studi che saranno opportuni, ma noi già vediamo la possibilità di poter dare dei benefici alla nostra collettività. Sono delle idee, sono delle visioni, sono delle idee diverse? Perfetto, io accetto la sua, ma Lei mi permetta, accetti la mia, senza considerarla "delle favole". Ecco, tutto qua.

CONS. PILLON: Da come Lei mi sta parlando, mi sembra di capire che Lei abbia quantificato l'investimento, che stiamo andando a fare.

SINDACO: Glielo saprò dire quando sarà il momento.

CONS. PILLON: E allora...

SINDACO: In questo momento stiamo ragionando...

CONS. PILLON: Allora vede che stiamo parlando di cosa... di idee?

SINDACO: Stiamo parlando di un accordo pubblico-privato che ha quegli importi là, economici.

CONS. PILLON: Allora, dietro quell'accordo pubblico privato, su quel terreno, oggi l'Amministrazione ha spesa zero. Dopodomani, cosa succede?

SINDACO: Va bene, vedremo, d'accordo.

CONS. PILLON: Giustamente incassa le tasse.

SINDACO: Ho già capito, lo vedremo dopodomani.

CONS. PILLON. No, ma allora Lei non può portare in Consiglio un accordo...

SINDACO: Guardi, sì, che posso. Sì che posso...

CONS. PILLON: Un accordo di cui noi non siamo in grado di valutare i benefici.

SINDACO: Sì che posso... Se non è accordo... Sì, siamo d'accordo; i benefici li hanno dimostrati.

CONS. PILLON: No...

SINDACO: Poi, come abbiamo detto, ci sono dei benefici che non sono quantificabili e io glieli sto dicendo, io le sto rappresentando i benefici non quantificabili. I benefici quantificabili glieli hanno già detti perché c'è l'aspetto tecnicamente che è sostenibile. Quindi non mi può dire che non sono quantificati. Non mi può dire che non sono quantificati... perché me lo dice...

CONS. PILLON: No, allora sull'aspetto tecnico, sulla valutazione, altrimenti non saremmo qui in questa sede.

SINDACO: Va bene, l'ascolto, prego.

CONS. PILLON: No, ma perché Lei continua a insistere su una posizione deviando da quello che è il punto centrale. Cioè prima di andare ad intraprendere questo tipo di accordo, sarebbe corretto nei confronti della cittadinanza capire qual è la volontà dell'Amministrazione e non può essere un generico "utilità pubblica, beneficio pubblico", perché ci sono svariate ripercussioni che intervengono una volta che si va a realizzare un'opera e non tutti sono dei benefici.

Chiaro che l'Amministrazione persegue questo interesse, ma molto spesso subentrano diverse dinamiche.

SINDACO: La ringrazio. Procediamo. Passiamo con le dichiarazioni di voto... Prego, Consigliere Catto. Prego.

CONS. CATTO: Sì, posso fare la dichiarazione di voto, ma volevo anche chiudere. Allora, io volevo ritornare un attimo al punto. Partendo dal presupposto che, secondo noi, 8 euro al metro quadro sia un prezzo un po' sopravvalutato per quel tipo di terreno e per quello che potrebbe poi l'Amministrazione un domani poter fare e quindi gli 8 euro al metro quadro moltiplicati per la superficie determinano un valore di cui Lei stava parlando. Detto questo, ma questa è l'opinione nostra, non siamo estimatori, questa è la nostra opinione... ma detto questo, io vedo una grande superficialità nel presentare questo tipo di intervento perché, come ho detto prima, l'interesse c'è e c'è un interesse sicuramente del privato. Ovviamente non abbiamo niente da dire nei confronti del privato, loro fanno loro proposta; ma noi vediamo qui c'è una grande superficialità in questa proposta. Perché, Sindaco, se Lei pensa di fare quelle due cose che io ho letto, adesso non riesco a trovare il punto, ma erano o il bacino oppure un impianto fotovoltaico; un bacino in quell'area, in un'area fortemente abitata, dove il sottosuolo è densamente pieno di sottoservizi; si può sicuramente fare, nel senso che non è una cosa impossibile da fare, però a monte ci vuole un progetto. Bisogna fare un'analisi geologica, bisogna cercare tutti i sottoservizi, capire come far correre l'acqua, dove mandarla... Sono tutte cose che si possono fare, ma le paghiamo noi ancora. Cioè Lei

compra un pezzo di terra sul quale si può sicuramente fare e le posso dire anche condivido, l'idea di poter fare un impianto fotovoltaico. A parte il metodo di impianto fotovoltaico all'inizio del Paese... va beh, però con l'aria che tira può andare bene anche quello. Ma a parte quello, ma perché dobbiamo pagarlo noi? Sarebbe, secondo me, più interessante, più utile per la comunità, che questa proposta venisse sospesa e venisse ripresentata con una serie di proposte e coi costi che questa roba potrebbe avere nei confronti... perché? Perché allora sì, possiamo dare una valutazione. Un fotovoltaico è bello, bellissimo...

SINDACO: Guardi, Consigliere Catto, siccome Lei sta andando...

CONS. CATTO: Ma dove lo attacchiamo, come lo attacchiamo...

Ha chiesto semplicemente all'ente gestore se può, è in grado di incaricarsi di questa cosa qui?

SINDACO: Consigliere Catto, Lei ha fatto prima... ha detto che prima voleva fare una considerazione quindi mi riallaccio a questa sua dichiarazione.

CONS. CATTO: Dica.

SINDACO: Noi porteremo anche altri accordi pubblico-privato, li abbiamo già portati, dove stiamo facendo un po' di percorsi, dando delle opportunità al territorio, acquisendo delle aree... acquisendo delle aree che hanno un costo per la collettività, per poter fare la dorsale sud viaria e poter sgravare il centro di Olmi di un traffico magari pesante. In questo momento noi stiamo facendo questo tipo di percorso; quando sarà il momento presenteremo il progetto, daremo incarico di un progetto, ci faremo fare uno studio di progetto e faremo tutte le valutazioni inerenti e conseguenti. Oggi stiamo facendo la stessa cosa; ci stiamo dando un'opportunità perché successivamente vengono fatti degli studi e delle analisi per poter utilizzare quell'ambito. Sappiamo che lo faremo, perché c'è la necessità. Ecco, tutto qua, è lo stesso principio, scusi Consigliere.

CONS. CATTO: Ho capito, ma sono tutti così i principi...

SINDACO: Va beh, però mi taccio adesso. Prego, Consigliere. Inizi la dichiarazione di voto, Consigliere.

CONS. CATTO: Sono tutti così, si fan tutti quanti gli interventi, solo che questo veramente è un salto nel vuoto, che francamente non trovo... non riesco a percepire l'aspetto, il valore economico aggiunto che il nostro paese può avere, capisce? Secondo me voi vi siete presentati qua in maniera molto superficiale con questo progetto, ci voleva qualcosa di più. Capisco che Lei compra l'area e l'espropria per fare la strada; va bene, va benissimo, ma gli interventi di prima, stiamo parlando di denaro che entra, al limite può... e il denaro c'è. Ma qua il denaro è dato da un valore che viene determinato dal privato che determina un valore poi moltiplicato per la cosa, cioè posso mettere anche 12 euro e quindi... io credo che alla fine questo terreno qua, che può essere utilizzato in tante cose, alla fine diventerà un ulteriore peso per questo paese, non per questa Amministrazione, per i cittadini di San Biagio. In questi termini qua noi non possiamo far altro che votare contro questa proposta. Cioè, o viene presentato con dei progetti di massima sul quale fare un'analisi costi/benefici o in questi termini qua è proprio un salto nel vuoto, è un progetto presentato in maniera estremamente superficiale, Sindaco. Mi dispiace, il nostro voto è contrario.

SINDACO: Grazie Consigliere. Prego, Consigliere Pillon.

CONS. PILLON: Grazie. Allora, prima di presentare in Consiglio Comunale un accordo di questo tipo, ritengo opportuno presentare un progetto e non delle ipotesi che forse si realizzeranno o forse no. Ci tengo anche a specificare che per quanto riguarda le energie

sostenibili sono la prima a favore, tanto da avercele già da dieci anni a casa. Quindi, non voglio essere su questo fraintesa, ma credo ci siano i luoghi opportuni per fare questo tipo di intervento e che prima di portare in Consiglio Comunale delle supposizioni vadano fatte le adeguate valutazioni. Anche in virtù del fatto che questo credito edilizio da qualche parte poi verrà realizzato; motivo per cui comunque ci sarà un dispendio di suolo pubblico, si andrà a intervenire sul territorio. Io ritengo che questo accordo pubblico-privato sia assolutamente privo di un vivo interesse pubblico nei termini della discussione odierna, dal momento che non vi sono dei presupposti concreti da poter valutare sull'area che oggi è a costo zero per l'Amministrazione e un domani non si sa. Il voto, date le premesse, è contrario.

SINDACO: Grazie Consigliere Pillon. Prego, Consigliere Moretto.

CONS. MORETTO: In questa serata abbiamo portato tre d'accordi articolo 6. Ci siamo sentiti dire più di una volta che ci manca una visione, che sono interventi senza visione, che abbiamo una visione limitata, perfino ci siamo sentiti dire che raccontiamo favole. Ora non so se la mancanza di visione è dalla nostra o dalla vostra parte. Con gli accordi ex art. 6, colleghi, si creano delle opportunità ma opportunità, non con un solo vincitore, opportunità sia per la comunità rappresentata da questa Amministrazione, sia per i privati che hanno il coraggio di intraprendere azioni, sapendo che troveranno dall'altra parte un'Amministrazione capace di valutarli.

Come già successo in passato, tante aree, tante iniziative erano ferme da anni, forse perché le parti politiche che rappresentavano i cittadini in precedenza di questa Amministrazione non avevano l'attenzione per il territorio che ci mettiamo noi. Ora questi 3 articoli che abbiamo portato stasera e quest'ultimo in particolare, creano opportunità per tutti, come già detto, per il privato, per l'Amministrazione, ma soprattutto e non lo avete mai valutato, benché l'abbia ben ribadito tante volte anche l'architetto, non abbiamo nessun consumo di suolo e checché ne diciate sul valore qua, il valore là, il Comune incassa, certificati, un controvalore di 757.000 euro. Non so se sapete quanto è il totale delle entrate del Comune in un anno? Largo, circa 6 milioni di euro; il ragioniere Rocchetto poi ci dirà quante sono. Quindi creiamo delle opportunità per l'Amministrazione. Se poi ritenete che i valori non sono congrui, carta, penna, Corte dei Conti. Basta. Ma non stiamo qui a raccontarci storie che non esistono; dei professionisti che ci hanno espresso il loro parere dicendo che sono congrui. Basta. Tutto il resto non dirò che sono favole, perché vi porto rispetto, ma tutto il resto, fuffa. Il nostro sarà un voto favorevole.

SINDACO: Bene, Consiglieri. Procediamo con la votazione del punto 4: "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004 "Lucchetta Afra Rita, Lucchetta Afra Clorinda, Lucchetta Afra Mariarosa, Mestriner Sergio, Mestriner Elvio, Collavo Dino".

Favorevoli? Contrari? Astenuti?

Grazie, Consiglieri. Ringrazio i nostri tecnici, ringrazio l'ingegner Saccon per la presenza, li possiamo salutare. Buona serata e buon rientro.



COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

Deliberazione n. 41 del 29-09-2022

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 "LUCCHETTA AFRA RITA, LUCCHETTA AFRA CLORINDA, LUCCHETTA AFRA MARIAROSA, MESTRINER SERGIO, MESTRINER ELVIO, COLLAVO DINO".

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 1452

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.

Li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa M. Gloria Loschi