

COPIA WEB
Deliberazione N. 67
In data **25/11/2010**
Prot. N. **19060**

COMUNE DI ROSSANO VENETO
PROVINCIA DI VICENZA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione ordinaria Convocazione 1^a Seduta pubblica

OGGETTO:

VARIANTE AL P.R.G., ADOTTATA CON D.C.C. N° 32, IN DATA 08.04.2010, PER LA RICLASSIFICAZIONE DI DUE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, CON VARIAZIONE DA Z.T.O. "E2a" A ZONA C1.2/81 (VIA NOVELLETTE) E Z.T.O. C1.2/82 (VIA PRADARIA) CONSEGUENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI (ART. 58 DEL D.L. 112/2008, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 133/2008. APPROVAZIONE - COMMA 13 - ART. 50 - L.R. 61/1985.

L'anno **duemiladieci** addì **VENTICINQUE** del mese di **NOVEMBRE** presso la sede municipale. Convocato dal Vice Sindaco mediante lettera d'invito del **18/10/2010 prot. n° 17660**, fatta **recapitare a ciascun consigliere, si è oggi riunito** il Consiglio Comunale sotto la presidenza del **Sindaco TREVISAN Gilberto** e l'assistenza del Segretario Comunale **ORSO Dott. Paolo**. Fatto l'appello, risulta quanto segue:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
1. BERNARDI Christian	*		10. MARTINI Morena	*	
2. BONAMIN Moreno	*		11. OSELLADORE Paolo	*	
3. CARINATO Riccardo		*	12. PEGORARO Davide	*	
4. GASTALDELLO Andrea	*		13. PESERICO Clemente	*	
5. GIACCHERI PAOLA	*		14. ROSSI Franco	*	
6. GUARISE Giuseppe	*		15. SARTORE Aldo	*	
7. LISCIOTTO Eleana	*		16. TREVISAN Gilberto	*	
8. MARCON Ezio	*		17. VICO Sabrina	*	
9. MARINELLO Roberto	*				

Presenti N. 16 Assenti N. 1

Vengono **nominati scrutatori** i Sigg, **OSELLADORE Paolo**, **BERNARDI Christian** e **GASTALDELLO Andrea**.

Il Sindaco, **TREVISAN Gilberto**, assume la presidenza.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO: VARIANTE AL P.R.G., ADOTTATA CON D.C.C. N° 32, IN DATA 08.04.2010, PER LA RICLASSIFICAZIONE DI DUE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, CON VARIAZIONE DA Z.T.O. "E2a" A ZONA C1.2/81 (VIA NOVELLETTE) E Z.T.O. C1.2/82 (VIA PRADARIA) CONSEGUENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI (ART. 58 DEL D.L. 112/2008, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 133/2008.
APPROVAZIONE – COMMA 13 - ART. 50 – L.R. 61/1985.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

il Comune di Rossano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.V. n° 2630 del 10.10.2001 e successiva D.G.R.V. n° 3214 del 26.11.2001, riferita al parere della C.T.R. n° 350 del 29.08.2001, per correzione di errore materiale;

con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32, del 08.04.2010, è stata adottata la variante al P.R.G. per la riclassificazione di due aree di proprietà comunale, con variazione da Z.T.O. E2a a Z.T.O. C1.2/81 (via Novellette) e da Z.T.O. E2a a Z.T.O. C1.2/82 (via Pradaria); tale variante è conseguente all'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;

la variante adottata è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune e della Provincia di Vicenza dal 27.04.2010 al 07.05.2010; nei successivi 20 giorni sono pervenute due osservazioni;

con deliberazione del Consiglio Comunale n° 36, del 09.06.2010, il Comune ha controdedotto alle osservazioni pervenute;

con nota n° 9154, in data 15.06.2010, la documentazione inerente la variante adottata è stata inviata alla Struttura Regionale competente per il parere di cui al comma 12, dell'art. 50, della L.R. 61/1985;

con nota prot. n. 438172 del 12.08.2010 il Dirigente Regionale competente, ai sensi dell'art. 50, comma 12, della L.R. 61/85 esprime parere favorevole alla variante al P.R.G., con le seguenti prescrizioni:

- 1) le aree dovranno essere riclassificate da Z.T.O. C.1.2 a Z.T.O. C2;
- 2) l'indice territoriale viene confermato in 0.80 mc./mq.;
- 3) l'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a ml. 7.50;

DATO ATTO che nei successivi sessanta giorni dal ricevimento del parere del Dirigente Regionale non sono state formulate opposizioni, sui contenuti dello stesso, alla Giunta Regionale;

VISTO il parere favorevole, con prescrizioni, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza, espresso con nota n°534219 del 12.10.2010, in ordine alla compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. 2948 del 06.10.2009;

DATO ATTO che con nota pervenuta in data 26.10.2010, n° 16536 di prot., il tecnico progettista della variante, arch. Cigni, ha depositato gli elaborati tecnici aggiornati alle

prescrizioni espresse dal Dirigente Regionale con la nota sopra indicata (prot. n. 438172 del 12.08.2010);

CONSIDERATO quindi che si ravvisano i presupposti per la definitiva approvazione della suddetta variante al P.R.G.

VISTA l'art. 50 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la L.R. 11/2004 successive modificazioni e integrazioni;

VISTO l'art. 35, comma 2, della L.R. 11/2010;

VISTO il D. Lgs. 267/2000;

ACQUISITI i prescritti pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

D E L I B E R A

- a) di approvare, ai sensi dell'art. 50 comma 13 della L.R. 61/85, la suddetta variante al P.R.G., conformemente al parere del dirigente responsabile della struttura regionale competente e consistente nella riclassificazione da agricola a residenziale di due aree di proprietà comunale, in via Novellette e via Pradaria; tale variante è conseguente all'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;
- b) di dare atto che, a seguito del parere del Dirigente Regionale, le aree vengono riclassificate da Z.T.O. C1.2/81 a C2/21 (via Novellette) e da Z.T.O. C1.2/82 a C2/22 (via Pradaria) attribuendo ad entrambe l'indice territoriale di edificazione pari a 0.8 mc./mq. e prevedendo l'altezza massima degli edifici pari a ml. 7.50;
- a) di dare atto che con nota pervenuta in data 26.10.2010, n° 16536 di prot., il tecnico progettista, arch. Cigni, ha depositato gli elaborati tecnici aggiornati alle prescrizioni espresse dal Dirigente Regionale con la richiamata n. 438172 del 12.08.2010;
- b) di dare atto inoltre che l'edificazione su tali aree, oltre alle indicazioni di cui al punto precedente, è ulteriormente regolata dalle disposizioni di cui all'art. 11 delle N.T.A. e che dovrà anche conformarsi alle prescrizioni formulate nel parere di compatibilità idraulica dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Vicenza, espresso con nota n°534219 del 12.10.2010;
- c) di inviare infine la variante approvata alla struttura regionale competente, in adempimento alle indicazioni dell'art. 50 comma 14 della L.R. 61/85, dando atto che la stessa acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione all'albo pretorio del comune;

Sulla suestesa proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n° 267;

-VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE SERVIZIO
URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA
f.to Geom. Giancarlo Faresin

-VISTO , si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ex art. 49 comma 1° del D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE SERVIZIO CONTABILE
E GESTIONE DELLE ENTRATE
f.to Zelia Rag. Pan

SINDACO: Qui si chiude, praticamente, l'iter di andare ad adottare, cioè: no 'si conclude', andiamo ad adottare ed approvare, perché abbiamo già adottato prima, oggi si chiude con l'approvazione, praticamente, su quelle due aree che, per effetto di Legge, l'Amministrazione Comunale di Rossano ha ritenuto trasformare da 'agricole' a 'residenziali', appunto come consentito da un'idea partita, appunto, dal nostro Governo Centrale che ha capito la difficoltà che le Amministrazioni si trovavano nel completare o nel far funzionare i Bilanci e ha ritenuto che questa è un'opportunità da dare alla Pubblica Amministrazione per cercare di ricreare degli riequilibri che potevano, naturalmente, servire all'interno di un Patto di Stabilità. Ecco. Io, anche qui, do per letto. E' aperta la Discussione.

VICESINDACO: No. C'è ...

SINDACO: Presidente ...

PEGORARO: Avrei un paio di Emendamenti da proporre in merito a questa Variante. Penso sia opportuno proporli prima della Discussione o comunque ...

SINDACO: Sì. So che in questi giorni Lei si è trovato e me ne aveva accennato. Io Le ho consigliato, appunto, di proporli perché le giuste osservazioni che Lei ha fatto sono corrette e perciò: prego, se mi dice ...

PEGORARO: Sì.

SINDACO: ... gli Emendamenti.

PEGORARO: Sono due Emendamenti, di cui il secondo di carattere un po' più esplicativo, di cui, valutando le prescrizioni che sono state date dal Dirigente Regionale, al fine di garantire gli obiettivi dell'Amministrazione, appunto, i due Emendamenti sono i seguenti.

Emendamento N. 1

1. Tratta dello stralcio del quarto capoverso della pag. 6 della Variante, faccio riferimento sempre alla Variante oggetto di discussione, di Via Novellette, che recita che "In sede di alienazione l'Amministrazione Comunale provvederà, etc ..., secondo i valori in allora vigenti."
2. E lo stralcio anche del quarto capoverso della pag. 7 della Variante, di Via Pradaria, che recita sempre che "In sede di alienazione l'Amministrazione Comunale provvederà, etc ..., secondo i valori in allora vigenti."

Lo stralcio di queste due parti consente all'Amministrazione Comunale di poter attivare due distinte forme di alienazione per le stesse:

- 1) di urbanizzare da parte dell'Ente dell'area e successiva alienazione dei singoli lotti;
- 2) l'alienazione del comparto edificatorio nella consistenza attuale ponendo a carico dell'Acquirente le spese conseguenti all'urbanizzazione della stessa.

Emendamento N. 2

Accennavo prima essere di carattere un po' più esplicativo ed è il seguente. I parametri urbanistici riportati al quinto capoverso di pag. 6 (Via Novellette) e di pag. 7 (Via Pradaria), definiti dalle tabelle riportate in calce ai medesimi, come dall'ipotesi distributiva, sono da ritenersi non vincolanti, salvo che per le quantità indicate nella colonna 'richiesti' con riferimento al numero di abitanti insediabili indicati, comunque corrispondenti a quelli che sono i parametri di Legge.

Ecco. Questi sono gli Emendamenti che mi sento di proporre, perché questa Variante ricalchi al 100% quelli che sono gli obiettivi dell'Amministrazione.

SINDACO: Bene. Grazie, Presidente. Allora. Sì, beh, nella seconda è sottinteso che i parametri non sono vincolanti, ma se vogliamo fare una postilla per ribadirlo e ricordarlo, per carità, non ho niente in contrario, va anche bene.

PEGORARO: Sì. Ho ritenuto di precisarlo perché poteva, secondo me, essere una fonte di non chiarezza generale. E, allora, con la precisazione al secondo Emendamento, secondo me, è fatta chiarezza totale.

SINDACO: Bene. Grazie, Presidente. Allora, visto che io stasera ho invitato qua anche, perché è corretto sentire anche Chi ha redatto queste Varianti. Eventualmente se ci sono domande in merito a questi Emendamenti, se l'Arch. Cigni si vuole accomodare al tavolo

del Consiglio Comunale, mi farebbe una grande cortesia, anzi La ringrazio che ha dato la Sua disponibilità stasera, perché so che viene da via, praticamente, e ... Ecco, architetto, secondo quello che ha detto il Presidente, condivide questo tipo di intervento: che si possa fare? Naturalmente per ... Mi dà l'impressione che ci sia la possibilità di dare all'Amministrazione più libertà di movimento su quello che sono i prossimi intenti da realizzare, mi sembra di aver capito. Ecco: io qua ho la Variante. Mi sembra che questa è un po' il riassunto di quello che la Regione ... Un attimo: eccola qua. Questo è quanto la Regione ha dato come parere favorevole.

CIGNI: Sono a disposizione.

SINDACO: Sì. Le ho dato un po' di tempo, appunto, un attimo di leggere. Bene. Allora. Di questi Piani ne abbiamo ben discusso al momento dell'adozione. Io direi di aprire l'eventuale Discussione, se c'è Discussione. Prego. La parola al Cons. Augusto Guarise.

GUARISE: Non capisco perché a noi Consiglieri viene presentata nella documentazione una Proposta di Deliberazione dove si spiega perché si va a deliberare così e poi vengono proposti due Emendamenti. Credo che la cosa si potesse fare ugualmente ed essere ricompresi, questi due Emendamenti, già nella Proposta di Delibera. Evidentemente vi siete consultati e avete fatto le vostre valutazioni. Però, nella presentazione iniziale, devo dire che anche l'oggetto stesso è stato scritto: "Variante al PRG adottata con delibera N. ... in data ... per la riclassificazione ...", come fosse una cosa normale, un episodio così, sul quale, invece, si sono avuti aspri scontri dialettici e anche confronti, su cui nessuno, io per primo non intendo rinfocolare polemiche. Dico solo che adesso, sul discorso dei due Emendamenti, che è questo 'coniglio tirato fuori dal cappello', voglio sapere la sostanza di questi due Emendamenti a che cosa porta, e, in particolar modo, una domanda molto precisa. Chiedo di sapere, visto che si è parlato di non cambiare i Piani dell'Amministrazione che riguardano, quindi, non la scelta urbanistica, che io considero sbagliata, comunque, ma sul fatto di alienazione di vendita, chiedo se questi due Emendamenti proposti preludono, chiedo semplicemente una risposta breve, semplice, chiara, preludono a una vendita, in sostanza, in blocco di queste aree. Questa è la mia domanda. Cioè, avendo il Dirigente Regionale espresso le sue valutazioni e avendo detto che quelle due aree non sono urbanizzate, pertanto etc etc, cosa che sapete benissimo, i due Emendamenti proposti dal Cons. Pegoraro portano a un tipo di alienazione che, proprio perché non intendono far venir meno gli obiettivi che l'Amministrazione si è posta, possono dare adito ad un blocco in vendita, come vendita, come blocco totale di tutte queste due aree. Il che significa che nulla vieta che si possa benissimo vendere a un'unica grande Società che poi farà quello che deve fare, a norma di Legge. Questa è l'unica domanda. Sorvolo su tutto il resto, su tutto quello che si è discusso l'8 aprile e nella successiva Seduta per le Osservazioni e chiedo, perché mi preoccupa, a questo punto, questo aspetto, che riguarda proprio un tipo di scelta urbanistica profonda, profondamente diversa nella mia testa rispetto alla Vostra. Perché se l'Urbanistica di questo Comune deve essere, comunque, "preda" di grosse Società Immobiliari o di grosse Società di Imprese e, poi, queste, etc, giustamente fanno i loro, giustamente, affari, credo che un minimo di preoccupazione, un minimo di interrogativi dovremmo porceli. Senza polemica, con molta tranquillità, ma vorrei capire bene la filosofia, cioè il cuore di questi Emendamenti a quali sbocchi possono portare.

SINDACO: Bene, allora, se ho capito benissimo, no, l'introduzione di questi Emendamenti cosa vanno, praticamente, a chiarire e dove portano. Credo che siano, a parte che c'è qui il Tecnico e credo che abbia ben capito. Il tutto si riassume a una maggior libertà di movimento, praticamente, nel gestire la Cosa Pubblica, portandola a non trascurare le eventuali più potenzialità che ne potrebbero derivare da questa liberatoria di vincoli. Io la vedo così. Io la vedo così. Comunque adesso c'è anche l'Arch. Cigni. Prego, se vuole aggiungere qualcosa.

PEGORARO: Lo spirito dell'Emendamento aveva portato, appunto, a lasciare ampio spazio all'Amministrazione per poter fare delle scelte in merito, anche successivamente. Quindi non mi sono posto chi, cosa, come, ma l'Emendamento aveva l'obiettivo di lasciare il più ampio spazio possibile alle scelte future dell'Amministrazione. Non è stato proposto, messo in Delibera prima, perché ho ritenuto opportuno proporlo in sede di Discussione in Consiglio Comunale.

GUARISE: Avremmo potuto esaminarlo meglio come Opposizione ...

PEGORARO: Lo esaminiamo adesso.

SINDACO: Lo esaminiamo adesso in Consiglio Comunale, cioè non cambia niente.

GUARISE: [N.d.R. Senza microfono] Nella domanda che io faccio non ho chiesto nulla ancora tecnico e non chiedo nulla all'Arch. Cigni. Questa è una volontà politica.

SINDACO: Allora, io mi riservo, Consigliere, abbiamo capito la domanda. Io mi riservo, appunto, di passare la parola all'Arch. Cigni per rispondere al quesito.

GUARISE: lo voglio una risposta politica, non tecnica!

SINDACO: Guardi, Le ripeto, io sono qui per amministrare sotto un profilo tecnico e non politico, tanto per cominciare. La politica la fa sempre Lei e con la politica ci mette il marcio anche dove non c'è! Perché Lei è abituato da una vita. Per cortesia!!! Rimanga zitto, siamo in Consiglio Comunale. Lei ha fatto una domanda: il Consiglio Comunale Le sta dando una risposta. Prego, Architetto.

CIGNI: Beh, io non rispondo direttamente al Cons. Guarise, anche se l'osservazione che Lui ha fatto alla fine mi trova completamente d'accordo: il che mi preoccupa un poco. Siamo d'accordo su una cosa: la preoccupazione che, come dire, questa cosa potesse essere "preda", se Lei ha usato questa parola, di speculazioni, era presente fin dall'inizio anche nell'Amministrazione, tant'è che questa zona C1 speciale, una zona, cioè che, secondo la modalità della Proposta di Variante era comunque una zona da urbanizzare attraverso Lottizzazione e, quindi, come una C2 di fatto, ma che consentiva all'Amministrazione di vendere un singolo lotto alla volta, apriva possibilità non univoche anche ad acquisti singolari. Cos'è successo? Che la Regione, invece, ritiene quest'area come gestita in senso di un Piano di Lottizzazione. Il che non vuol dire necessariamente che debba essere, comunque, ceduta in blocco, perché le possibilità che ha l'Amministrazione di capitalizzare quest'area sono diverse. Potrebbe fare un Bando per l'assegnazione dell'area. Mi pare che sia stato in qualche modo anche, se ho sentito bene nell'Emendamento e nella spiegazione, per il quale Chi fa la Lottizzazione lascia all'Amministrazione i lotti di rimborso rispetto al valore. Oppure l'Amministrazione potrebbe realizzare le opere e poi vendere i lotti singolarmente. Il fatto che si operi lo stralcio di quella forma che diceva "In sede di alienazione l'Amministrazione Comunale provvederà alla progettazione urbanistica del comparto, etc", è direttamente conseguente al fatto che, comunque, il Piano di Lottizzazione adesso dovrà essere formalmente redatto o da Chi acquista l'area, o dall'Amministrazione, nelle forme più diverse e più libere possibile. Ecco. Questo è il senso. Il secondo Emendamento dice, in sostanza, quello che poi era nella logica della Variante che anche è stata poi espressa durante quel Consiglio, che l'organizzazione dei lotti, la distribuzione delle strade, dei verdi e dei parcheggi era una ipotesi non vincolante e, in quanto non vincolante, è ovvio che la tabella che la riporta vale per quanto riguarda soltanto i minimi previsti dalle Norme sugli standard, ecco. A me pare che siano, rimanendo sul piano tecnico, due Emendamenti del tutto conseguenti. Il primo, ovviamente, basterà dire che la Regione ha ordinato la Lottizzazione. E va bene: vuol dire che non occorre più dire che l'Amministrazione provvederà etc, perché di fatto sarà così. Stranezza questa, se mi è consentito, quando nel Piano Regolatore del vostro Comune vi sono state zone C1 che la Regione non ha mai eccepito: sono partite come C1 e sono realizzate come C1 senza avere il presupposto dell'obbligo della lottizzazione. Credo che sia anche di queste, una che questa è sotto a questa nuova che si è fatta. Se qualcuno avesse la pazienza di esaminare le zone del Piano Regolatore vigente, non so di quando, ma, comunque, del Piano Regolatore vigente, per esempio le Zone Produttive sono zone che, a volta a volta, o di 'Espansione' o di 'Completamento' senza che vi sia nessuna ragione logica dal punto di vista della collocazione territoriale. La logica di questa era quella di rendere, di far avere all'Amministrazione uno strumento snello e flessibile per poter capitalizzare nel più breve tempo possibile la cosa. La Regione non l'ha capito. La Regione non ha una sua coerenza nelle sue valutazioni. A volte, a volte fa bene, a seconda di quello che uno pensa. A volte fa male, a seconda di quello che uno pensa. Secondo me ha fatto male quella volta, qui, a dare una Zona C1, ha fatto malissimo, perché non aveva il presupposto della Lottizzazione, eppure l'ha data. Questa volta, invece, che poteva avere il presupposto di C1, non l'ha data. Ripeto, la Regione non è Vangelo: i giorni pari dice una cosa, i giorni dispari ne dice un'altra.

SINDACO: Lei, infatti, ha parlato di 'stranezze' ...

CIGNI: Io sono stato dieci anni ...

SINDACO: ... E' una 'stranezza' questa qua.

CIGNI: ... in Commissione Urbanistica Regionale. So come ragionano i Funzionari: come si svegliano alla mattina. Se questo va a Verbale, io sono anche felice perché lo sanno che glielo dico.

SINDACO: Sì, ripeto, mi è piaciuto il termine 'stranezza', la 'stranezza dell'Urbanistica' dice anche questo! Tantissime volte ti trovi a ragionare su cose incoerenti.

CIGNI: Non c'è niente da ridere, Consigliere!

GUARISE: No ...

SINDACO: Eh, ma Lui è ...

CIGNI: Chiedo un po' di rispetto. Chiedo un po' di rispetto.

GUARISE: ... Non sto ...

SINDACO: ... Architetto ... Siamo abituati.

GUARISE: Non sto ridendo di Lei!

CIGNI: Se non ride di me ...

GUARISE: Ho sentito le prime parole del Sindaco ...

SINDACO: Sì. Sì. Siamo abituati.

GUARISE: No. No. Guardi: ho detto che non faccio polemiche.

CIGNI: No, ma neanche io. Ma io sono ... Ero pronto a farle e invece niente. Questa sera è andata male ...

GUARISE: Ho già detto anche l'altra volta che ci sono punti diversi e l'Urbanistica non è una Scienza.

SINDACO: Benissimo!

CIGNI: Certo. Certo.

SINDACO: Altri Interventi? Prego.

PESERICO: Sì. Apprezzo moltissimo la pacatezza anche dell'Arch. Cigni sull'espone la cosa. Però mi ricordo anche, Architetto, scusi la piccola polemica, dopo passo un attimino a qualcosa di molto più serio, che, nel passato Consiglio dove abbiamo sentito la Sua relazione, dove difendeva la Zona come C1, da questi banchi qui s'è mossa più di una voce, dicendo: guardi, Architetto, che a noi sembra che sia un C2. E mi ricordo che Lei, con molta pacatezza, parlando "ex cathedra", ci ha trattato, non dico 'da ignoranti', cosa che siamo, ché naturalmente, non possiamo competere, ecco, con la Sua preparazione in materia. Però diciamo che noi, da buoni umili, abbiamo detto: va ben, forse sbagliamo noi! Dopodiché ci arriva una missiva da parte della Regione dove dice: care Minoranze ignoranti, avevate ragione Voi perché adesso siamo qui. Va ben. Dopo, magari, ci darà una giustificazione migliore. Del resto ... **[N.d.R. Interviene l'Arch. Cigni senza microfono <<I Funzionari Regionali ...>>]** Può ripetere, scusi: non ho sentito.

CIGNI: I Funzionari Regionali che hanno deciso questa cosa, potrebbero essere seduti qui insieme a Voi! **[Risata generale]**

PESERICO: Ho capito! Va bene. Cosa vuole: è la vita così. E del resto anche in Giurisprudenza sappiamo che c'è ...

CIGNI: Ma non è cambiato niente ...

PESERICO: ... che c'è una materia che dà una cosa ... **[N.d.R. Interloquisce l'Arch.**

Cigni ma sempre senza microfono] Benissimo. Però, vede, siccome io mi occupo anche di 'conti' e non invidio il compito dell'Assessore al Bilancio perché questo cambio e senza questi Emendamenti qua, significherebbe che il Comune dovrebbe sborsare qualcosa come 1.000.000 di Euro, dico 1.000.000 di Euro tanto per dire una cifra, no?, da imputare in Bilancio per rendere operativa quella Lottizzazione là. Ora, se da un punto di vista, dico: sta bene, nel senso che l'obiettivo è quello di fare un po' di 'cassa', no?, non mi sta bene il fatto che si è prevista l'alienazione in blocco a Terzi, perché questo, a mio giudizio, aprirebbe spazi a speculazioni che, nel nostro piccolo Paese, sinceramente, ne abbiamo già avute e viste, anche, un po' troppe, perché dalle speculazioni arrivano flussi migratori, arrivano problemi sociali, arrivano adeguamenti che dobbiamo fare a Scuole e quant'altro e via dicendo. Per cui, quello che potrebbe sembrare, di primo acchito, essere un'operazione 'di cassa', alla fine diventa un'operazione 'di onere' nei confronti delle stesse Casse che si intendeva rimpinguare. Ora, come giustamente, e questo approvo

quello che ha detto, invece, nell'Intervento che ha fatto, ci sono altri modi di poter alienare questo Bene, proprio, magari, facendo dei Consorzi fra Cittadini che, magari, hanno la voglia o la volontà di acquisire le cose. Insomma, ci sono tante cose, per cui, dai banchi di questa Minoranza, e per nome anche della Minoranza, almeno della Lista che rappresento, direi presentare un Emendamento, un contro-Emendamento: sta bene la prima ipotesi, quella di poter alienare in blocco, ma non a un unico Referente, nel senso che preferirei moltissimo che fossero messi, in Bando, in Gara, e via dicendo, affinché i Cittadini, Rossanesi magari, abbiano la possibilità di poter acquisire, visto che mi vien da pensare che se viene venduto in blocco, magari, viene anche 'svenduto' in blocco, perché di esperienze ne ho viste, purtroppo amare, per i Comuni, e di vendere a Cittadini, ma con Bandi di Gara che andrete a determinare Voi, non voglio antepormi agli obblighi dell'Amministrazione, per far sì che sia la Cittadinanza il "dominus" della questione e non qualche losco faccendiere che potrebbe approfittarne per fare il 'grande affare'. Giusto questa sera, per rendere edotta la questione, c'era un bel, sul Notiziario mi pare del, non ricordo bene se era sull'Uno o sul Due, dove che gli artifizi fatti, no?, per rendere di maggior valore le cose, si stavano lamentando di impianti sciistici in disuso e che han detto, son intervenute le varie Pro-Loce dicendo che si sapeva bene che in certe zone la neve non arrivava, ma hanno creato prima la seggiovia o la sciovia e, dopodiché, hanno costruito i fabbricati attorno per far raddoppiare il prezzo. Quella sciovia o seggiovia non è mai entrata in funzione. E chi s'è visto s'è visto! Una volta venduto tutto, hanno dismesso l'impianto e via dicendo. Ecco. Che Rossano sia 'terra di lottizzazione', l'abbiamo già visto, no? Io non vorrei che da 'terra di lottizzazione' diventasse anche 'terra di speculazione', perché porterebbe quei problemi sociali che l'Ass. Rossi conosce bene, che abbiamo affrontato molte, molte volte assieme, e, per cui, invito l'Amministrazione a far pur 'cassa' tenendo presente questi Principi. Ovvio che sono contrarissimo alla vendita in blocco a un unico Acquirente. Sono, invece, molto favorevole alla messa all'Asta, se passerà, se la Regione darà tutte le approvazioni del caso e via dicendo, affinché ci siano Consorzi di Cittadini che possano usufruire di questi terreni per costruire la propria dimora. Ché, magari, non siano buchi o buchini o alveari che portano solo problemi. Grazie.

SINDACO: Altri Interventi? Prego, Cons. Martini.

MARTINI: Grazie, Sindaco. Quante volte abbiamo sentito, sia in Consiglio che fuori, che la Regione ha colpe! No?, Quando non si riesce a fare qualcosa o quando si vuole giustificare un atto che non è andato come si è voluto, è sempre colpa della Regione. Ah! 'Sto lotto non è passato: colpa della Regione. C'è stato un Autore latino, di cui, sinceramente, non ricordo il nome, ma, scusatemi, ma non ho studiato tantissimo, ecco! Però ricordo bene quello che diceva, cioè che la via più facile per giustificare o per nascondere i propri errori è quella di dare la colpa agli Altri, specialmente se non sono presenti. Quindi faremo presente alla Regione che ha questi sbagli che, guarda caso, capitano sempre quando c'è qualcosa che non si capisce a Rossano.

SINDACO: Sì. Sì. Guardi, sono d'accordo con Lei! Sto facendo la vittima ...

MARTINI: Andiamo insieme ...

SINDACO: ... per colpa di Qualcuno!

MARTINI: Andiamo insieme.

SINDACO: Proprio la stanno usando su di me, questa roba qua! ...

MARTINI: Andiamo insieme.

SINDACO: ... Consigliere Martini.

MARTINI: Sindaco, andiamo insieme. Concordo con quanto detto dal Collega Peserico. Soprattutto nella prima parte, cioè quando ricorda che, in Consiglio Comunale, l'Arch. Prof. Cigni ci aveva garantito che la zona in questione era una zona di 'espansione' e non una zona di 'completamento'. Noi l'avevamo sottolineato più volte. Ci eravamo fatti, avevamo fatto, anche, la voce grossa per dire quello che, secondo noi, era giusto e che, dopo, la Regione ha evidenziato come corretto. E ci è stato detto di no. Che sbagliavamo. Che non eravamo dei tecnici e quant'altro. Ecco. Nella risposta della Regione che ha dato ragione a quanto noi avevamo evidenziato, in modo sciocco e inopportuno, a quanto pare!, la Zona è diventata C2. Quindi, se è vero che l'obiettivo è quello di garantire di più il Comune, su questo ero d'accordo, perché, se ricordate, avevo fatto un passaggio in cui sostenevo che, se è un modo per l'Amministrazione di fare 'cassa' in questo periodo, io non potevo che

essere d'accordo su questo tipo di operazione. Questo tipo, però, di zonizzazione e di compensazione garantisce un minor introito al Comune. Che cosa ... Io non sono convinta che gli Emendamenti discussi, proposti dalla stessa Maggioranza, tra l'altro, che è una cosa che si fa quando ci si accorge che la Delibera non è preparata bene, ecco. Altrimenti vengono concordati prima. Però, insomma, è una parte che il Consigliere deve giocare e la sta giocando bene perché così è la politica e l'amministrazione. Quello che io chiedo, sorvolando su tutto quello che è stato detto, tenendo conto che, comunque, questa zona, lo sviluppo dell'area, è uno sviluppo che investirà circa 30.000 mc, però, mi corregga, Sindaco, se sbaglio, dovrebbe essere proprio il Comune a garantire quello che dovrà necessariamente essere uno sviluppo armonico di un'area, ripeto, importante attraverso un Piano Particolareggiato. Quindi, aldilà dell'Intervento fatto, dagli Emendamenti che ha proposto, per conto dell'Amministrazione, il Cons. Pegoraro, quello che io chiedo, alla luce, anche, di quanto è stato sottolineato, è quello che il Comune si faccia parte attiva, studiando un Piano Particolareggiato che vada a definire quella che sarà un'area strategica, anche per lo sviluppo in quella zona del settore delle abitazioni.

SINDACO: Altri Interventi? Ne faccio uno io. Allora. Ci sono delle cose che non mi trovano d'accordo. Prima di tutto, Cons. Peserico, io non me la sento di paragonare la Lottizzazione di Via Pradaria e di Via Novellette agli Impianti da sci del Nevegal! Sono cose completamente diverse. Prima di tutto, all'interno di queste Lottizzazioni, non c'è possibilità di speculazione come dice Lei. Son sempre Bandi di Gara dove Chi va a quantificare il prezzo di bando tiene conto di un sacco di parametri. Cosa vuol dire un pezzo di terra lottizzato. Cosa vuol dire vendere un pezzo di terra da lottizzare. Alla fine del gioco si deve tenere in considerazione tutto: i costi di lottizzazione, il costo del terreno, il giusto guadagno di Chi va ad acquistare, perché di quello bisogna tenerne conto. Altrimenti la cosa non ha mercato. Sicché quei numeri che oggi la finestra immobiliare ci presenta, a Rossano come in tutti gli altri Paesi, è lì che si gioca, sono quelli i parametri. Non mi piace sentire la parola 'dobbiamo svendere': come dobbiamo 'svendere'? Perché dobbiamo 'svendere'? Noi andiamo a mettere dei numeri, delle cifre, tenendo, appunto, il ritorno economico per la Pubblica Amministrazione, creando, anche, un discorso appetibile, che il Privato possa acquisire, perché quello che acquisisce, poi lo deve rimettere nel mercato. Perché, se non c'è mercato, nessuno compra e l'Amministrazione non vende. Io dico che i margini di questi scenari, di speculazioni, di sottobanchi, etc, no?, sono soltanto delle fantasie radicate all'interno di teste che, purtroppo, sono ormai ammalate di questa cosa qua! Ma non è possibile perché la Legge stessa, la Legge Regionale, la Legge Nazionale, impone delle Regole di bando che è difficilissimo, praticamente, creare i presupposti che si creavano, praticamente, in passato! Perciò io sono tranquillissimo che tutto quello che si fa, con tanto di Bando che tutti possono partecipare. E' un mercato destinato al rialzo, da quando si convocano queste cose qua. Non saranno sicuramente oggetto di speculazione. Questo è il mio punto di vista. Dopodiché ci dimentichiamo quelli che sono i parametri esatti del perché l'Amministrazione ha fatto questo tipo di operazione. C1, C2, C3, c10, C20: non cambia assolutamente niente! C'è una Legge che dice, che dice, attenzione!: l'oggetto del contenzioso di quella volta, lo ricordo bene qual era!, in quella zona non si può edificare! Quella zona non chiama altra edificazione! Quella zona non si presta ad aggiungere, ad agganciare assolutamente niente! Noi l'abbiamo fatto, rispondendo a una possibilità che lo Stato, praticamente, ci ha dato. Ed è quella che dice: per equilibri di Bilancio vi diamo la possibilità di trasformare dei terreni agricoli in residenziali, chiamateli come volete. Vi diamo questa possibilità qua. Che la Regione dica: a me sta bene che tu abbia fatto questo tipo di operazione. Però preferisco che tu ci faccia le opere di urbanizzazione. La conseguenza di chiamarle C2, perché, di solito, le opere di urbanizzazione si fanno sulle C2. Ma, se avessimo fatto una Zona 'F' per Impianti Sportivi, comunque la Regione avrebbe detto: dotatela di opere di urbanizzazione! Non avrebbe mai permesso di inserire dentro 12.000 - 15.000 - 20.000 mq senza pensare alle opere di urbanizzazione! Perché? Perché un errore era già stato fatto in precedenza, proprio dalla Regione stessa. Le colpe, Cons. Martini, non è che si danno così per il gusto di darle. Ma lo si dà, in questo caso, su cose di fatto. Io ricordo che lì l'Amministrazione Comunale, sempre l'Amministrazione Comunale di Rossano Veneto, ha proposto di lottizzare in fronte-strada,

neanche in secondo fronte, in fronte-strada, una zona molto più ampia di quella che abbiamo inserito noi. L'ha inserita e la Regione non ha detto niente. Lì mi sarei aspettato che avesse detto la stessa cosa che ha detto adesso! Fatelo pure, se vi sta bene: i parametri li avete. Le Leggi ve lo consentono. Però fate le opere di urbanizzazione! Lì, invece, praticamente, non ha detto niente. Son stati fatti i frazionamenti, ma non ci sono tuttora le opere di urbanizzazione! Chi ha comprato i lotti su intervento diretto, naturalmente diretto, no? E che non è un intervento diretto che volevamo noi, sulla seconda Proposta che facevamo, che sia ben chiaro! Perché sui documenti è scritto chiaro: 'intervento diretto' C1, C2, C3, C20, ma, l'abbiamo detto già noi in precedenza che volevamo fare le opere! Perché ci siamo resi conto che non può esistere una zona di quella entità senza opere di urbanizzazione. Era un sistema di proposta che ci dava la libertà di muoverci in maniera molto più libera, forse, o, meglio, lo credavamo, si pensava. Non ha importanza: non è cambiato niente, comunque, da quello che abbiamo proposto prima a quello che è successo dopo, non è cambiato assolutamente niente!!! I giochi sono quelli. I movimenti sono quelli: non è cambiato assolutamente niente!! Si è inserito solamente dentro la polemica e la politica!! Cosa che, praticamente, la politica non voglio che ci sia! Questa è tecnica, pura tecnica! La Legge ci ha detto: fate questa operazione perché avete problemi di Bilancio. Ve lo consentiamo. Avete terreni comunali di proprietà: fatelo! Dodici Comuni in Veneto l'hanno fatto: dodici. Non so se sono stati i dodici più bravi o meno bravi! Sta di fatto che noi abbiamo colto l'opportunità che alcuni numeri per l'Assessorato al Bilancio possono, praticamente, creargli delle possibilità di risposta all'Assessorato ai Lavori Pubblici che deve fare le Opere Pubbliche! In questo caso l'Urbanistica ha colto l'occasione al balzo. Ha fatto quello che la Legge gli consente. Tanto è vero che la Regione stessa ha dato parere favorevole, non ha mica detto niente. Sta benissimo. Però dotate, fate una bella zona. Certo che la vogliamo! Facciamo una bella zona. Anzi, molto probabilmente, dovremmo tenere presente che, nella vendita di quei lotti, dovremo anche recuperare quelle risorse per mettere a posto la 'brutta zona', quella di prima, perché la Gente ce la chiede: la strada d'asfalto, i lampioni, la fognatura, i servizi, ché non li avete fatti prima! Ci avete venduto i lotti, ma le strade dove ci sono gli standard di urbanizzazione sono ancora vostri, caro Comune! E se in questa zona, oltre ad andare a sanare gli Equilibri di Bilancio, caro Ass. Marcon, e mi rivolgo, praticamente, all'Ass. Vico, sappiate che da queste risorse devono uscire anche i soldi per andare a mettere a posto quello che prima la zona non ha messo a posto. Per me l'operazione è eccezionale ed ineccepibile! Ben venga il Compratore!! Perché mi devo preoccupare se Uno compra in blocco? Cosa vuol dire? Deve rispettare le Regole! Deve urbanizzare. Deve urbanizzare se urbanizza Lui. Se facciamo noi, urbanizziamo noi. Ecco. Sta di fatto che ci son le Regole perché si chiama 'Piano di Attuazione', 'Piano Particolareggiato'. Cos'è che ha detto il Cons. Martini? Vorrei che fosse un Piano ... Mi dia il termine perché mi sfugge: particolareggiato. Il Piano di Attuazione è già di per se stesso un Piano Particolareggiato! Ci mancherebbe altro! Un Piano di Attuazione: più particolare di un Piano di Attuazione, cos'è che c'è?!? Cos'è che intendiamo per 'Particolareggiato'? E' un Piano che viene presentato dalla Pubblica Amministrazione con tanto di Tecnici e con la volontà del Consiglio Comunale che dà delle linee-guida, che dà dei parametri, che dice: non mi va bene e sì mi va bene. Voglio così, voglio colà. Voglio tanto verde, voglio poco verde. Voglio questo, voglio quello. Più 'particolareggiato' di così cosa volete che sia? Lo dice la parola stessa: 'Piano di Attuazione'!, con potere decisionale di Chi amministra. Anche se un Privato lo presenta, se non soddisfa le esigenze della Pubblica Amministrazione, questo Piano non può andare avanti!! Non viene approvato in Consiglio Comunale! Allora: più 'particolareggiato' di così, cosa vuoi che ci inventiamo, praticamente?!? Che parametri vuoi che ci mettiamo su questo Piano: più vincolante di così, un Piano, non so come bisogna crearlo! Ecco. **[N.d.R. Termina qui il Lato A della cassetta ed inizia il Lato B della stessa]** ... approvate dalla Provincia, dalla Regione perché il Piano di Attuazione non gli andava bene!! Ci sono chi han fatto anche i furbi, no? Si è cambiato perché. L'ho interpretato così, ci è stato detto. E perciò la Norma delle N.T.A. le ho cambiate perché mi sembrava di interpretarle in questo modo, questi 'pozzi di intelligenza'!!! Hanno cambiato le Norme perché i Piani di Attuazione, i Particolareggiati non gli andavano bene, Cons. Martini. Per fortuna l'Amministrazione è attenta e gli dice: no, guarda che questo è il

pensiero tuo, caro mio. Le Norme sono chiare. Il Piano di Attuazione dice questo. O tu progetti in questo modo e sennò vai a casa!!! Non è che abbiamo detto: si va bene. Ha dovuto adeguarsi a fare? Che poi le cose non sono ancora messe al punto giusto, perché ci sono tante cose da dire, ma noi ci arriveremo a capire quali sono le cose che non sono state messe nella maniera giusta! Perché siamo attenti: ci sono gli Osservatori. Però, ripeto, che un Piano di Attuazione è un Piano che dà la massima garanzia: non è un 'intervento diretto'. Scusatemi. Ho voluto, un attimo, esprimere il mio pensiero, che non voglio pretendere assolutamente di essere creduto al 100%, oppure essere, praticamente, dire delle verità assolute. Io questo ho imparato in tredici anni di Amministrazione. E questo lo sto portando come esperienza. Ma vedo che lo stanno imparando bene anche Chi che, in questo momento sta percorrendo questo percorso insieme con me, qui in questo Comune. Perché poi, alla fine, saranno loro, mi auguro, che portano avanti queste direttive. Prego. Prego Consigliere!

GUARISE: Una Replica, sì. Cioè, il problema è che ho fatto fatica a capire questa autodifesa. Cioè, in sostanza, i dati sono questi ...

SINDACO: Non è un'autodifesa!

GUARISE: Sì, è ...

SINDACO: E' una spiegazione ...

GUARISE: ... è una spiegazione ...

SINDACO: ... di cose tecniche ...

GUARISE: ... su una Proposta di un Emendamento fatto da un Consigliere della Maggioranza. Allora, il problema, più che altro era un problema urbanistico legato, come è stato ampiamente detto, a un problema di carattere finanziario, cioè di Bilancio. Ebbene, quello che è saltato, con questa prescrizione regionale, è tutto il discorso economico conseguente. Perché le zone C1, mi scrive diligentemente, mi scrive diligentemente il Responsabile Bonanno, mi scrive il giorno 21 ottobre. In riferimento alla Sua richiesta Le dico che le Zone Territoriali Omogenee C1 e C2 si configurano come aree con valore di mercato diverso. Le prime, in quanto già urbanizzate, hanno un valore di mercato maggiore rispetto alle seconde. Chiaro, quindi: è giusto! ... E quindi ... Sì, ma non avete scoperto Voi questa cosa [...]. Allora, noi abbiamo detto, io ho chiesto prima, aldilà di, ho detto ...

PESERICO: Il Bilancio lo toccate sì o no?

GUARISE: Il Bilancio lo toccate: sì o no, a questo punto? Ah, non toccate! Perché l'Emendamento proposto vuole, comunque, che vengano preservati gli obiettivi **[N.d.R. Interloquisce l'Ass. Marcon senza microfono]**.

VICESINDACO: No. Non così.

SINDACO: No. Esatto. Allora: teniamo l'ordine, no, ...

GUARISE: Va ben. Va ben.

SINDACO: ... perché altrimenti poi non si capisce assolutamente niente!

GUARISE: Va ben. No. Io volevo ...

SINDACO: Allora. Prego.

GUARISE: ... capire ...

SINDACO: Lei vada avanti.

GUARISE: Sì. Sì.

SINDACO: Poi Chi vuole la parola, la chiama e io consento ...

GUARISE: Volevo chiedere solo questo. Quando ho sentito l'espressione alquanto strana: il Comune, con questi Emendamenti, vuole più libertà di movimento. Vuoi spiegarmi, scusa Consigliere, cosa intende il Sindaco quando dice "più libertà di movimenti"? Con un esempio pratico, perché devono capire anche, visto che ci sono dei Cittadini, magari, Chi ci ascolta, ecco.

SINDACO: Basta leggere il capoverso che abbiamo tolto ...

PEGORARO: Esatto, sì.

SINDACO: ... ed è chiaro! Prego. No. No. **[N.d.R. Interloquisce il Cons. Guarise senza microfono]** Le hai avute queste qua, eh! ... Sono queste che ...

PEGORARO: E' riportato sulla Variante che io ho letto, proprio nella Proposta, che era stata fatta a suo tempo, discussa in Consiglio Comunale, dove la Proposta della, diciamo, della Variante C1, dove questa C1 prevedeva, ed è scritto nella Variante, anche le opere

di urbanizzazione. E, se veniva ottenuto quel risultato, era più facile gestire l'eventuale alienazione dei lotti. Con la correzione fatta dalla Regione, che, secondo me, C1 con urbanizzazione prevista e C2 che già contiene l'urbanizzazione, secondo me è la stessa cosa, cambia poco: solo ci complica un po' più la vita all'Amministrazione per quanto riguarda l'alienazione. **[N.d.R. Interloquiscono il Cons. Guarise ed Altri senza microfono]**

SINDACO: Consigliere, non è vero!

[?]: Ssssh!

SINDACO: Vedi ... **[Brusio]** Cioè, scusa un attimo, eh! Allora. Io ti ringrazio di aver dato la spiegazione. Però era chiarissima, perché il Cons. Guarise ha letto quello che ha trovato in cartella. L'Emendamento dice soltanto due cose. E siccome che Lui dice che intelligente e noi ... Va bene: gli crediamo, no? Non è difficile ... Scusa: sto parlando!! Non è difficile che Lui abbia potuto capire, che l'Emendamento dice: toglì il quarto capoverso che hai letto, perché questo sta dicendo l'Emendamento. Togli il quarto capoverso. Lui che ha letto il quarto capoverso ... eccolo qua: te l'ha detto prima, pag. 6 ti sta dicendo ...

GUARISE: Non ho pag. 6, io!!

MARCON: " 'A Zé 'a Variante".

SINDACO: Scusa un attimo. Hai esaminato il materiale del Consiglio Comunale?

GUARISE: Sì. E ho trovato solo questo!

SINDACO: No. C'era anche questo qua.

GUARISE: No. Io ho trovato questo ...

SINDACO: Beh, insomma. Allora. Guarda, gli Altri han trovato anche questo, non so: "ti te sì sempre queeo che no' trova gnente!! No' capisso." Comunque, sta di fatto che è semplice. Basta togliere il quarto capoverso, che dice: "In sede di alienazione, l'Amministrazione Comunale provvederà – diceva prima di toglierlo – alla progettazione urbanistica del Comparto." C'era il vincolo che doveva essere solo l'Amministrazione Comunale che si preoccupava a fare, praticamente, la progettazione urbanistica del Comparto. In questo discorso che abbiamo fatto fino adesso, cosa dice: può anche essere l'Amministrazione Comunale che fa l'urbanizzazione del Comparto, ma non solo! Può anche essere un Soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale. Ecco la libertà di movimento. Proprio perché, se il Bando dovesse mettere in preventivo che si vende, praticamente, in blocco, c'è sempre l'obbligo del Privato, in questo caso, che progetti il Comparto per l'urbanizzazione. Cioè, non cambia assolutamente niente. Soltanto che, appunto, si sceglie qual è la condizione migliore per garantire l'ingresso di risorse maggiori alla Pubblica Amministrazione, cioè la cosa più vantaggiosa. Se la cosa più vantaggiosa è quella di dire: metto in vendita l'intero blocco perché so che c'è l'obbligo di urbanizzarlo perché è una Zona soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo, lo posso fare. Allora andrò a mettere in piedi un Bando che mi dà la possibilità di tener conto di tutte quante queste cose, ma che, alla fine, i numeri mi devono dare, praticamente, ragione per quello che riguarda le entrate, le risorse, che mi deve garantire questa Zona. La libertà sta proprio qua. Non c'è l'obbligo dell'Amministrazione solo: lo può fare, ma lo possono fare anche gli Altri. Semplicissimo! Ecco. Anche i Privati, come lo stanno facendo già i Privati su Piani di Attuazione che il nostro Strumento Urbanistico, in questo momento, ha. E qualcuno, naturalmente, lo abbiamo anche fatto. Non sto qui a citare i nomi perché altrimenti non è più finita. Ecco. Non è una cosa difficile perché un Emendamento dice: togli quattro righe da un testo. Ecco, per dirti, e allora te lo stiamo spiegando! Adesso hai ... Tutti quanti i discorsi che nascondono chissà quali sotterfugi. Il sotterfugio è: quattro righe di un capoverso che vanno tolte per svincolare un obbligo della Pubblica Amministrazione. Ecco il grande sotterfugio, "capissito?", che si era paventato all'inizio di questo Consiglio Comunale!! Non lo so.

GUARISE: Il problema è un altro., che lasciando ...

ROSSI: Microfono!

GUARISE: Volevo dire che, lasciando questa flessibilità, è chiaro che l'obbligo, cioè che la strada unica percorribile, perché il Comune, secondo me, secondo me, ha difficoltà a trovare le risorse per anticipare i soldi, secondo me. Può essere fatto benissimo nel Bando un discorso flessibile di apertura. Quindi il Privato si accolla anche gli Oneri di

Urbanizzazione Primaria. Benissimo. Voi avete fatto questa scelta: Benissimo. Adesso ho capito.

SINDACO: Consigliere, stia tranquillo. Guardi, le risorse ci sono all'interno dello stesso lotto. Non si preoccupi. Vedrà che questa 'finanza creativa', che ne parliamo da tanto, prevede anche che, come verranno trovate le risorse nell'eventualità, nella possibilità che l'Amministrazione sia Lei che fa il Comparto di progettazione. Le strade sono, potrebbe essere anche che l'Amministrazione fa il comparto mezzo al Privato e mezzo all'Amministrazione. Ecco le varie possibilità che si possono innescare da questo vincolo che viene tolto. Quando uno ci dice: ma, cosa è che realizzate dalla vendita? Io dico oggi: sono tutti quanti valori puramente indicativi. Perché il problema stava nel fatto di dire: questa zona 'agricola' diventa 'residenziale' per creare delle risorse. Quante? Quali? Lo sapremo quando? Quando avremo progettato. Quando sapremo cosa costano le Opere di Urbanizzazione. Quando si saprà cosa incidono gli standard. Quanta percentuale di 'pubblico', praticamente, andrà tolto da quello che è il fondiario ed è il territoriale-fondiario. Solo in quel momento avremo un dato preciso di quanto l'Amministrazione incassa. Oggi facciamo soltanto dei numeri puramente indicativi per rispondere a delle eventuali previsioni di Bilancio, che troveranno risposta certa quando avremo completato tutta quanta l'opera. Uno dice: ma, è questa la Lottizzazione che fate? Ho visto che ci sono delle strade e del verde. E' un'indicazione: potrebbe esser questa, potrebbe essere un'altra. Lo sappiamo quando ci sarà dato l'incarico e l'avremo progettata. In quel momento avremo i parametri esatti di cosa si guadagna o cosa si perde. E, infatti, era quello che la Legge ci chiedeva. Non abbiamo mica inventato l'acqua calda, eh! Abbiamo fatto quello che la Legge ci chiedeva e ci permetteva, praticamente, di fare. Prego, Consigliere.

MARTINI: Grazie. Io volevo sapere solamente se gli standard per una Zona C1 sono minori o uguali, maggiori? Solo questo. Poi vado in Dichiarazione di Voto.

SINDACO: La tecnica la passo all'Arch. Cigni. Però questa domanda sta proprio nel secondo Emendamento che ha proposto il Presidente ... Esattamente. Allora. Gli standard su queste Zone, naturalmente, noi sappiamo che sono garantiti, cioè derivano dall'insediamento urbanistico, cioè quanti abitanti che noi andiamo a mettere su tot mq. Siccome che gli standard li ha creati l'Arch. Cigni, adesso li dico esattamente come ha ragionato nel far delle previsioni ipotetiche, prima di una progettazione di Comparto. Non so se ho detto giusto, Architetto.

CIGNI: Sì. Sì.

SINDACO: Perché, poi, lì sapremo esattamente. L'importante è cos'è che andiamo a garantire nelle previsioni, diciamo, che danno solo delle indicazioni. Prego.

CIGNI: Allora. Le Zone C1, per definizione, non presuppongono standard, a meno che non si, come dire?, non si prevedano comunque, anche all'interno delle C1. Per capirci: ogni Zona C1 di un Piano Regolatore può essere soggetta a Strumento Attuativo quando l'Amministrazione ritenga che quella sia un'area strategica, un'area importante che abbisogna di urbanizzazione. Quindi, per definizione, le C1 non hanno standard. Le Zone di tipo C2 hanno gli standard previsti dalla Legge 61, che sono definiti come minimi inderogabili: sono 3,50 mq per abitante insediabile per quanto riguarda i Parcheggi; 5 mq per abitante insediabile per quanto riguarda il Verde Attrezzato. So gli standard primari. Le strade non costituiscono standard, per cui, con 8,50 mq per abitante si realizzano gli standard minimi. Gli abitanti insediabili derivano dalla cubatura divisa per 150, che sono i mc che la Legge prevede per ogni abitante. Quindi è automatico. Poi, certo: Chi realizza la Lottizzazione può fare tutta una serie di ragionamenti. Potrebbe, per esempio, non sviluppare tutto il volume consentito. Non sempre è vero o, dal punto di vista commerciale, interessante sviluppare tutto un volume. Se lo sviluppo dell'intero volume presuppone una serie, una densità edilizia che potrebbe anche non incontrare il favore di Committenze. Allora si possono sviluppare volumi inferiori. Però, sviluppando volumi inferiori, si riducono gli abitanti e si riducono anche gli standard. Non sempre all'interno di un quartiere poco Verde e poco Parcheggio sono ...

PEGORARO: Qualificanti.

CIGNI: ... considerati commercialmente utili. A volte un quartiere con più Verde e più Parcheggi di quelli previsti dalla Legge può rendere più appetibile. Questo per significare

quanto diceva prima il Sindaco: che la Proposta di Urbanizzazione che viene dopo, oltre al fatto che viene vista da questo Consiglio, obbedisce anche ad alcune logiche che sono quelle del momento nel quale sono collocate. Io vorrei anche fare una osservazione, sempre sul piano tecnico, che è questa. Questo Comune s'avvia ad adottare il P.A.T. Le quantità di volume consentite dal P.A.T. saranno abbastanza esigue: io non conosco, naturalmente, i dati. Però Rossano Veneto è un Comune con un'altissima copertura di Zone e con una ridottissima ampiezza di superficie comunale. La S.A.U., la superficie agricola che può essere utilizzata per l'edificazione, quindi, è ridotta. Nel momento in cui questa Proposta probabilmente sarà posta a P.A.T. approvato, saremo in un'accezione la quale l'offerta è ridotta e, quindi, la domanda si alza: è una Legge di Mercato. Dico questo perché mi è venuto in mente che prima si diceva, giustamente, che il valore del 'Completamento' rispetto al valore dell' 'Espansione' sono tra loro distanti. Ma quando c'è carenza di offerta, i valori si avvicinano molto, perché quello che c'è, c'è. Per cui, secondo me, considerare il valore di queste aree paragonabile ai valori di 'Completamento' non è del tutto sbagliato, perché, ripeto, in quel momento, bah, è una valutazione che fa riferimento ai tempi del P.A.T., fa riferimento ai tempi di questa alienazione, ma, comunque sia, in questo territorio, in questo Comune, per le sue caratteristiche geografiche, l'offerta è così ridotta da rendere apprezzabile, appunto, la domanda. Ecco.

PESERICO: Un ultimo, se mi consente, Presidente. Giusto per parlare in termini proprio venali di valore degli immobili di Rossano etc, non molto tempo fa, e parlo di sei mesi fa, ho avuto l'occasione professionale di partecipare ad una C.T.U. che aveva come oggetto immobili di Rossano e del Comune limitrofo Castion di Loria. Non immaginerete la mia sorpresa quando il C.T.U. proveniente dall'Alto Trevigiano, designato dal Tribunale di Bassano, mi ha fatto vedere delle Tabelle alle quali molti Professionisti, immagino, del Settore Urbanistico si affidano per le loro C.T.U., dove che ho scoperto in 125 €, insomma adesso non mi ricordo più il parametro di riferimento e non ricordo neanche il nome della Tabella, ma sono disponibile, comunque, a depositarla al Consiglio, anche a breve. E non mi ricordo neanche come si chiamasse la Tabella di riferimento: è una Tabella ufficiale. Non so se deriva dalla Camera di Commercio o cosa. Comunque classificava Rossano, mi ricordo la cifra, 125 €/mc contro 150 € di Ramon, che io avevo sempre ... Castion! ... considerato ... Chiedo scusa: sì, ha ragione Lei. No, che, sinceramente, da buon Rossanese, avevo sempre [...] No. No.

SEGRETARIO: Castion costa meno.

PESERICO: Mi dispiace dirVelo, ma, da un punto di vista della valutazione, ripeto, Segretario, son disponibile a consegnarVela questa cosa. Ma, ufficialmente, Rossano valeva meno! E' riportato in C.T.U., eh! Non dico, non l'ho fatta io questa C.T.U.: io ero Consulente Tecnico di Parte. Tanto per dire cosa influisce l'Urbanistica all'interno di un Paese. Evidentemente lì hanno ristrutturato, hanno apprezzato. Non so neanche da dove abbiano preso, diciamo così, fondatezza queste Tabelle. Però, di fatto, ufficialmente, queste Tabelle sono state presentate così.

CIGNI: 125 €/mc corrisponde a 100 €/mq. [Brusio]

SINDACO: 100 €/mq.

CIGNI: Sì. Sì.

SINDACO: Queste cose qua, ripeto, io, per carità, non discuto, non dico niente su quello che sento: voglio vedere la documentazione, perché i parametri che incidono per una valutazione di un terreno o di 1mc, in un posto o nell'altro, sono molteplici. Perciò non voglio qui a sindacare. A quello che mi risulta, così, come 'prima pelle', tuttora il valore d'acquisto su Rossano Veneto, comunque, nel Mercato Immobiliare Libero vedo che c'è sempre una percentuale molto più qualificata e curata, nel senso che il prezzo è più alto rispetto ai Comuni sul Trevigiano. Questo mi risulta quando si va a comprare qualcosa, sia sul discorso artigianale, sia sul discorso residenziale. Poi, per carità: i momenti son difficili. I Mercati fanno di quelle oscillazioni, dalla sera alla mattina, incontrollabili. Ma a me risulta. E' importante, invece, quello che ha detto l'Arch. Cigni. Dice. Aldilà di tutte le aspettative che un'intera Popolazione ha nel P.A.T., no, che hanno fatto delle richieste e che l'Amministrazione le ha prese come segnali di indicazione per capire come ci si muove all'interno di Chi ha bisogno di chiedere qualcosa, naturalmente, al Comune: purtroppo sono tutte quante richieste che contrastano tantissimo con quelle che sono le previsioni

del Nuovo Strumento Urbanistico, del P.A.T., perché il P.A.T. fa dei calcoli numerici talmente bassi che le risposte, non in quanto i mc, perché i mc verrebbero, anche, Architetto, ci sarebbero. Il contrasto sta nel fatto, guarda l'ipotesi, proprio l'assurdo! Ecco le cose che si fa fatica a capire. Su un calcolo di S.A.U., un Comune piccolo come il nostro, che il calcolo viene determinato dalla superficie agricola rimanente e che dice: guarda che tu più di 40.000 mq non puoi, praticamente, pensare di occupare. Viceversa, dall'altra parte, tu potresti paragonare, tanto per fare un esempio, che 40.000 mq potrebbero ospitare, semmai, 40.000 mc. Ma 40.000 mq potrebbero ospitare anche 400.000 mc!, Architetto, nel senso che il parametro della superficie messa a disposizione non corrisponde con quelli che sono i mc che, magari, un P.A.T. potrebbe anche concedere. Soltanto che non li puoi collocare perché più di quei 40.000 mq, parliamo di superfici, non vanno d'accordo con quelli che sono i volumi, cioè diventa ...

CIGNI: 400.000 mc è come buttar via i 400.000 mq!

SINDACO: Sì, voglio dire, praticamente, se io collocassi, Paolo, visto che io e te ci scomodiamo spesso in queste cose, potessi collocare sulle superfici delle altezze superiori a quelle che sono nella norma, troverei spazio per rispondere alla domanda dei mc che ho in pacchetto in questo momento. Cosa, praticamente, che non è impossibile. Ecco, le due cose che non vanno, praticamente, d'accordo. Però questa è la realtà e con questi conti ci dobbiamo, praticamente, confrontare. Tanto per dire.

CIGNI: Spesso si confonde la capacità che dà il P.A.T. come S.A.U., con il volume che si può realizzare e, se sono 40.000 i mq del vostro P.A.T., vuol dire che, in espansione, noi possiamo 'consumare' soltanto 40.000 mq di Zona Agricola, perché l'unica possibilità è questa. Ma questo non vuol dire che il dimensionamento del Piano di Rossano sia 40.000 mc. Potrebbe essere 400.000 mc, che non vai però a spendere in zona Agricola, ma li spendi nel Consolidato, nel verificare la possibilità di aumentare di un piano o qualsiasi altra, o il Credito Edilizio, la perequazione agli spostamenti all'interno. Però non in Zona Agricola. Ecco questa è. Spesso si confonde la capacità di S.A.U., cioè di quei 40.000, con il dimensionamento generale. Son due cose del tutto diverse, ecco. La quantità di volume necessaria per un Comune non deriva dal rapporto parametrico, deriva da molte considerazioni: dall'incremento demografico, dall'ingresso di nuovi Cittadini. Se è o non è cintura di una grossa Città. E così via. Per cui, c'è un volume da consumare ...

GUARISE: Da quanto si è costruito finora.

CIGNI: Sì. Anche.

GUARISE: Ah! Scusi, eh!

CIGNI: Ma nessuno si diverte a costruire, eh! E' un fatto ... **[N.d.R. Interloquisce il Cons. Guarise senza microfono]** di domanda e di offerta ... **[...]** No. No. No. Ho capito.

[?]: Siccome i Cittadini conteggiano quanti lotti potrebbero venir fuori ...

GUARISE [senza microfono]: Si fa solo Varianti sui lotti singoli ... Su questo Comune si son fatti, in cinque anni, due, eh! Varianti singole per lotti singoli. Quindi si è costruito molto. Se il P.A.T. ha posto un freno, io dico: a questo punto vuol dire che la Regione ...

CIGNI: No. No. Il freno, il freno l'ha posto, credo, nel Medio Evo quando il Comune di Rossano Veneto ha una superficie territoriale così piccola.

SINDACO: 10 Kmq.

CIGNI: Ecco. Credo: è piccolissimo.

GUARISE: Ma sappiamo tutti che siamo un Paese con estensione piccola. E bisognava pensare una politica urbanistica diversa: questo lo dico da quarant'anni! Ma, comunque: siccome sono cattivo, hanno ragione gli altri! **[Brusio] ...**

MARCON: Posso fare una domanda?

SINDACO: Prego, Assessore.

MARCON: Volevo solo fare una considerazione in merito a questa Variante. Diciamo che è un po' come, così, non prendermela anch'io con la Regione, ma voglio dire che la Regione certamente, dopo che lo Stato, il Governo Centrale, ci penalizza con il Patto di Stabilità, mettendo delle Regole ben precise e imponendo i Comuni di non dare più ai Cittadini le Opere che hanno bisogno, anche la Regione, in questo caso, ci penalizza. Ci penalizza perché? Se fosse stata approvata C1 come è proposta in prima istanza, potremmo aver venduto dei lotti per fare le Opere di Urbanizzazione. Mentre in C2 dobbiamo vendere i lotti dopo aver fatto l'urbanizzazione. Questo cosa comporta? Che,

economicamente, alla fine, nelle Casse Comunali non cambia niente, come ha detto Paolo Oselladore, no? Però cosa comporta? Tempi più lunghi. Perché prima, con l'intervento diretto, ci favoriva, e, almeno, avevamo subito i soldi per fare le Opere. Adesso dobbiamo: o trovare i soldi, o vendere parzialmente, in blocco o non in blocco, o fare delle permuta, o fare dei baratti, diciamo.

GUARISE: Giustamente. Bravo.

MARCON: Questo qui è, diciamo, tutta la colpa che posso addossare, se posso permettermi, addossare alla Regione, che ha fatto sì che, in questa maniera, non ci ha penalizzato economicamente, ma nei tempi, veramente, ci hanno penalizzato! Grazie.

SINDACO: Sì, però, alla fine, Assessore, guardi che noi, aver fatto questa operazione prima del P.A.T., vuol dire che abbiamo portato a casa un vantaggio enorme, perché, se avessimo fatto il P.A.T., questo aiuto economico al Suo Assessorato non ci sarebbe mai stato! Sicché la capacità di vedere veloci le cose e colpire, magari, nel momento giusto, questo tipo di operazione, ci ha consentito di non toccare S.A.U., praticamente, perché quei 40.000 mq, se son 40.000, poi si vedrà, perché potrebbero andare anche a 80, dipende da che considerazioni farà la Regione insieme con la Provincia, perché stiamo discutendo, appunto, insieme. Ma, comunque, che sia quello che sia, sta di fatto che questi non vanno a intaccare niente di quello che è il prossimo Strumento Urbanistico: questo è chiaro! Non va a toccare assolutamente niente.

MARCON: I tempi!

SINDACO: Altri Interventi? Mi pare che hai finito, no? Io direi di passare alle Dichiarazioni. Beh, le Repliche mi pare che son state fatte, no?, In grosso modo. Direi di passare in Dichiarazioni di Voto.

MARCON: Gli Emendamenti?

SINDACO: Sì. Allora. Sì. Esattamente. Passiamo alla Votazione se siamo favorevoli, prima di tutto, ad accettare gli Emendamenti del Presidente all'Urbanistica Pegoraro Davide ...

SEGRETARIO: Va bene.

SINDACO: ... e poi bisogna votarli o basta accettarli?

SEGRETARIO: Come Emendato si vota tutto.

SINDACO: Mi formula, un attimo, la domanda Lei? Se è un sistema di conglobare tutto in un'unica Votazione, o se devo fare Votazioni separate?

SEGRETARIO: No. No. Perché uno è, diciamo, abrogativo e l'altro è Interpretativo. Quindi, io consiglierei. Votiamo prima il primo e leviamo via la cosa. Votiamo l'interpretativo che, al limite, questo si può votare col Provvedimento finale.

SINDACO: Allora io direi di dire: la domanda N. 1, che poi rimane agli Atti e la ricopiate in un momento ...

SEGRETARIO: Quanti vogliono abrogare quei due commi?

SINDACO: Non è il caso: siete favorevoli ...

SEGRETARIO: ... ad abrogare ...

SINDACO: ... a prendere in considerazione la votazione degli Emendamenti? Dal momento che sono stati introdotti? Sì. Una volta che ...

SEGRETARIO: E' un diritto introdurli, quindi io andrei nel merito, cioè: Vi va bene abrogare?

SINDACO: Passiamo subito?

SEGRETARIO: Sì, perché si può portarli. E' l'art. 27 del Regolamento.

SINDACO: Bene. Allora, passiamo, votiamo subito il primo? [Brusio] ... Mi legga il primo Emendamento, Ingegnere.

PEGORARO: Allora. Il primo Emendamento prevede lo stralcio del quarto capoverso della pag. 6 della Variante (Via Novellette) che recita: "In sede di alienazione, l'Amministrazione Comunale provvederà etc ... secondo i valori in allora vigenti." Lo stralcio del quarto capoverso della pag. 7 della Variante (sempre Via Pradaria), che recita: "In sede di alienazione, l'Amministrazione Comunale provvederà etc ... come sopra". Questa Variante consentirà all'Amministrazione Comunale di poter attivare due distinte forme di alienazione: la prima, urbanizzare da parte dell'Ente dell'area e successiva alienazione dei singoli lotti, e, la seconda, alienazione del Comparto Edificatorio nella

consistenza attuale, ponendo a carico dell'Acquirente le spese conseguenti all'urbanizzazione della stessa.

Il primo emendamento così come letto dal Consigliere Pegoraro, viene approvato con voti favorevoli n. 12, contrari n. 3 (Guarise Giuseppe, Peserico Clemente e Martini Morena), astenuti n. 1 (Bernardi Christian), legalmente espressi da n. 16 consiglieri presenti e votanti.

SINDACO: Formuliamo il secondo.

PEGORARO: Secondo Emendamento. I parametri urbanistici riportati al quinto capoverso di pag.6 (Via Novellette) e di pag. 7 (Via Pradaria), definiti dalle Tabelle riportate in calce ai medesimi, come l'ipotesi distributiva, sono da ritenersi non vincolanti salvo che per le quantità indicate nella colonna "Richiesti", con riferimento al numero di Abitanti insediabili indicati, e, comunque, corrispondenti ai parametri di Legge.

Il Secondo emendamento come appena letto dal consigliere Pegoraro viene approvato con voti favorevoli n. 12, contrari n. 3 (Guarise Giuseppe, Peserico Clemente e Martini Morena), astenuti n. 1 (Bernardi Christian), legalmente espressi da n. 16 consiglieri presenti e votanti.

SEGRETARIO: Adesso si può approvare il Provvedimento Finale, la Delibera, come emendata dalle votazioni precedenti.

SINDACO: Punto N. 3. Quanti favorevoli ad approvare la Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. N. 32, in data 08/04/2010, per la riclassificazione di due aree di proprietà comunale con variazione da Z.T.O. "E2a" a zona C1.2/81 (Via Novellette) e C.T.O. C1.2/82 (Via Pradaria) conseguente al Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari – art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008. Approvazione comma 13 – art. 50 – della (famosa ormai) Legge Regionale 61/1985? "Questa qua 'a ghe zé sempre, praticamente." Quanti favorevoli?

La suestesa proposta di deliberazione comprensiva dei due emendamenti votati viene approvata con voti favorevoli n. 12, contrari n. 4 (Guarise Giuseppe, Peserico Clemente, Martini Morena e Bernardi Christian), legalmente espressi da n. 16 consiglieri presenti e votanti.

SINDACO: Lo diciamo? Allora. Con questa votazione il Segretario mi dice che, dovrebbe, praticamente, entrare in vigore dopo quindici giorni dalla Pubblicazione all'Albo. Bene. Grazie, Consiglieri. Con questa votazione voi dovete rendervi conto che abbiamo portato veramente un grosso contributo economico a quello che sono i Piani di Sviluppo dei prossimi Bilanci di questo Consiglio Comunale. La Legge ci ha dato un grande aiuto per andare a rimpinguare, naturalmente, le Casse. Soldi che poi si trasformeranno solamente in Servizi Pubblici per i Cittadini. Grazie, Architetto.

Letto il presente verbale viene sottoscritto a sensi dell'art. 43 comma 6 del vigente Statuto.

IL PRESIDENTE
F.TO TREVISAN Gilberto

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO ORSO Dott. Paolo

=====

N. **1287** Reg. Pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(ART. 124 d.Lgs. 267/2000)

Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno **14/12/2010** all'albo pretorio ove rimarrà esposto per quindici giorni consecutivi.

lì **14/12/2010**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO ORSO Dott. Paolo

=====

Si certifica che la presente deliberazione, è **DIVENUTA ESECUTIVA** il per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

=====

COPIA USO WEB