

## **Allegato n. 2 alla deliberazione consiliare n. 8 del 4 marzo 2021**

### **MARANGON RENZO - Sindaco**

Relaziona l'arch. Michelin, nostro responsabile del Piano di assetto del territorio.

Grazie, architetto, per la presenza.

### **Arch. MICHELIN**

Si tratta dell'approvazione del pubblico interesse di un accordo sottoscritto in base alle disposizioni dell'Art. 6 della legge urbanistica, acquisito dal nostro Pat, che prevede la compensazione urbanistica per l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione di un'area a destinazione pubblica preordinata all'esproprio. Il nostro Pat, acquisendo il principio fissato dalla LR 11 ha introdotto l'istituto della compensazione urbanistica all'Art. 35 delle norme tecniche del Pat, rinviando al Piano degli interventi la definizione dei criteri applicativi. Questo Consiglio comunale adottando la variante con la delibera n. 60 del 24.9.2020, ha introdotto nelle norme tecniche operative del Piano degli interventi il criterio di applicazione della compensazione urbanistica. Questo istituto definisce un criterio per l'acquisizione di aree preordinate all'esproprio non più con la liquidazione dell'indennità espropriativa, ma individuando una capacità edificatoria a compenso dell'indennità espropriativa. La variante del Piano regolatore approvata in settembre ha istituito un criterio, sostanzialmente definito in modo univoco da un numero che definisce la quantità di volume per ogni metro quadrato di superficie da acquisire, a compenso dell'acquisizione. In questo caso si tratta di un'area molto ampia, quasi tre ettari, che vengono acquisiti dalla pubblica amministrazione cedendo al privato una quantità edificatoria di 5200 mt. cubi di volume edificabile a scopo residenziale. Questo è, in sostanza, il contenuto dell'accordo che viene stipulato. Ripeto, questo si sostanzierà poi in una variante al Piano degli interventi che introdurrà queste modifiche al Piano regolatore che consentono l'acquisizione al pubblico Demanio dell'area che il piano stesso prevede preordinata all'esproprio.

Direi che sarebbe opportuno che inquadrato il problema, se qualcuno vuole farmi delle domande, sono a disposizione.

### **MARANGON RENZO - Sindaco**

E' aperta la discussione.

### **PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

Buonasera a tutti.

Volevo fare un intervento non per quello che riguarda l'analisi che ha fatto l'arch. Michelin circa la possibilità che si dà al privato di avvalersi di una possibilità di compensazione con la cessione di un bene, cioè con la valorizzazione e la compensazione, come prevede, ma vorrei fare un intervento circa l'iter che ha seguito questa pratica. Nel precedente Consiglio questa pratica è arrivata senza una deliberazione di Giunta e non tenendo conto delle disposizioni dei criteri che l'Amministrazione comunale aveva stabilito, ancora l'Amministrazione da me presieduta, con la collaborazione anche dell'arch. Michelin. Il Consiglio comunale ha rinviato questo punto all'ordine del giorno perché, giustamente, il signor Sindaco ha detto: ci è sfuggito, non avevamo fatto noi questo regolamento. Una giustificazione c'è, non voglio assolutamente pesare su questo. Però una volta che l'Amministrazione ha in mano i criteri generali per la presentazione e la valutazione degli accordi pubblico - privato, almeno deve cercare di applicarli come si deve, non facendo le cose, a mio avviso, in fretta e con delle imprecisioni. Prendendo la nuova delibera che aveva predisposto l'Amministrazione e che per tempo ci aveva inviato a casa per preparare questo Consiglio, ho visto che c'erano dei documenti che gli interessati avevano presentato dopo il periodo della precedente messa al punto all'ordine del giorno e ho chiesto questi documenti che mi sono regolarmente stati forniti, e per questo ringrazio l'ufficio tecnico. Insieme alla richiesta dei documenti e degli elaborati che aveva presentato la ditta interessata, avevo chiesto anche l'istruttoria dell'ufficio tecnico. La dottoressa Borriero telefonicamente mi ha detto che non c'era una istruttoria scritta, ma questa era esplicitata all'interno della proposta di delibera. Vado a rileggere ancora questi criteri e vedo che dice che la ditta interessata al punto 1) deve presentare una documentazione dove è determinato il valore di quello che cede e di quello che ottiene, in modo che dopo l'Amministrazione possa fare attraverso la valutazione della convenienza del programma proposto, la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Questa non c'è, questa documentazione. Successivamente al punto 3) dice: la proposta è valutata dalla Giunta comunale previa istruttoria del competente settore urbanistico. Sono stato, cari colleghi ed architetto, lo dico anche a lei, sono stato cinque anni Assessore, cinque anni vice Sindaco e 15 anni Sindaco. Vi assicuro che non è mai arrivata nel mio ufficio, in Giunta, una delibera da parte dell'ufficio tecnico non accompagnata da un parere scritto. Sempre! Magari tre parole, ma il parere scritto dell'ufficio tecnico circa la bontà della delibera che si doveva andare ad approvare c'era sempre. Per cui non capisco perché in questa situazione questa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico non ci sia e guardate che l'istruttoria dell'ufficio tecnico è la cosa fondamentale, perché i valori chi li stabilisce? Non li può stabilire il Sindaco, la Giunta,

oppure non sono prestabiliti, hanno un valore che non può essere basato solo ed esclusivamente su tabelle, perché ci sono anche dei valori che possono variare a seconda di quello che può essere richiesto dal cittadino privato.

Non ho avuto la possibilità di avere questo documento dell'ufficio tecnico, che, come ripeto, esprime un parere circa le valutazioni su questa operazione.

Andiamo avanti. Prendiamo le carte ed andiamo a guardare. La società che aveva presentato la proposta iniziale, la ditta Zambotto, diciamo nome e cognome, aveva presentato la richiesta con determinate richieste. Infatti nella richiesta originale della ditta Zambotto si prevedevano 3308 mt. quadrati di terreno edificabile. Arriva dopo la richiesta di subentro e quando uno subentra su una richiesta originale, a mio avviso, subentra sulle richieste originali della ditta che aveva fatto. Invece no, qui troviamo che le richieste e le concessioni a questa nuova ditta che è subentrata diventano 5200, con l'estensione ad occupare anche il triangolo di terreno che è verso il capitello di via Meucci. Mi domando: se cediamo tutta questa area e noi prendiamo questo parco, da dove si entra in questo parco? Non c'è altro posto per potere entrare, se non attraverso la zona industriale, attraverso il centro del paese, uno fa una camminata ma non può entrare nel parco. Quindi c'è una differenza sostanziale tra richiesta iniziale e richiesta che viene iscritta nel secondo punto. Guardando gli elaborati c'è questo triangolo, questa punta, prima era dritto e la punta non c'era, per potere dare la possibilità eventualmente di fare un passaggio dove c'è il capitello della Madonna, in quella zona. Invece adesso dando anche quel triangolo, non si può entrare, si deve fare il giro dall'altra parte.

Guardando sempre negli elaborati che hanno presentato, vediamo che il bacino di laminazione è posizionato all'interno del terreno che viene ceduto all'Amministrazione. Abbiamo altri 1200 - 1300 mt. quadrati che vengono sottratti dall'Amministrazione per la costruzione del bacino di laminazione. Essendo questo bacino di laminazione sul nostro terreno, abbiamo anche l'obbligo noi di fare la manutenzione e tutto quello che viene.

Il richiedente sulla delibera scrive che vengono ceduti 4971 mt. quadri edificabili in area C1B. Se andiamo a guardare il valore che viene dato dalle nostre tabelle Imu in un'area C1B, era nel 2018 di 220 euro al metro. Con la riduzione del 10%, adesso mi pare sia 190 circa, non so esattamente, ho ancora la tabella del '18. Andando a fare una moltiplicazione di 4971 mt. per il valore dell'Imu, arriviamo a 944.000 euro e spiccioli. Guardate che quest'area che viene data al privato, di opere di urbanizzazione ha quasi nulla da fare, ha soltanto da creare il bacino di laminazione, perché la strada davanti è data, acqua, luce, gas, basta che faccia il collegamento come fa qualsiasi altro cittadino quando compera un terreno. Quella è un'area urbanizzata, non possiamo dargli un valore così. Per questo dico che la valutazione viene fatta dall'ufficio tecnico, da uno

competente, che dà il valore. Non è che possa essere dato questo valore così a caso. Guardate che o 190 euro al metro non hanno più ad essere, ma se ci sono, il valore del terreno è questo.

Per esempio all'interno della delibera non ci sono gli oneri che devono pagare. Anche questi non sono quantificati e questi vanno a far parte del complesso economico dell'operazione per dire che questa operazione è una cosa conveniente. Sì, dice che gli oneri saranno pagati, però non vengono quantificati. Se vengono quantificati, faccio un esempio, ed entrano anche 150.000 euro di oneri di urbanizzazione, diciamo: guardate che è una cosa conveniente, invece neanche questo viene fatto. Questo è sempre un compito dell'istruttoria che deve fare l'ufficio tecnico.

Scusate, ma sono tante le carte. Nella delibera di Giunta... guardate, ho letto della delibera di Giunta, all'interno della delibera, colleghi, ho visto come minimo 15 volte la parola "appare". Per la parte restante l'area appare idonea alla destinazione al piano vigente; dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni dell'area. Sapete che sono di madre lingua greca, non sono neanche di madre lingua italiana, credo di non sbagliare, ma la parola "appare" viene usata molto a livello di religione per dire che è apparsa o appare la Madonna o appare etc., ma la parola "appare" dice non sicurezza, appare all'Assessore Piccolo, ma non appare a me. Quindi non è qualcosa di certo. O dal punto di vista sociale ed economico risponde ai bisogni, ma non possiamo scrivere "appare", perché "appare" è qualcosa che non dà assolutamente... Anche questo sta a indicare una non sicurezza. Questo vuol dire a mio avviso, poi può darsi che mi sbagli.

Andando avanti ancora, all'interno della delibera, la delibera del Consiglio comunale, - lo leggo qua, l'ho scritto, sennò faccio fatica a trovare tutto - la cessione dell'area avverrà dopo l'approvazione del Piano degli interventi, il quale non sappiamo se sarà conforme a quanto pattuito. Andiamo ad approvare una cosa ancora prima che il Piano degli interventi entri in vigore. Perché non aspettiamo che il Piano degli interventi entri in vigore e dopo andiamo ad approvare? Perché tutta questa fretta? Non riesco a capire perché. Abbiamo fatto le cose in fretta e furia perché si doveva fare il passaggio degli appartamenti della piazza dell'ex Consorzio per risparmiare l'Iva, ma adesso qui non capisco quale sia la fretta. Sono state presentate, almeno fin quando ero Sindaco io, 60 domande di cittadini. Perché andiamo ad esaminare questa e le altre ancora non le abbiamo esaminate? Perché tutta questa fretta? Mi sfugge, anche perché fare le cose così in fretta ci spinge a fare degli errori. Infatti tra la delibera che si era proposta un mese fa, che è stata rinviata dal Consiglio, e la delibera che ci viene proposta adesso c'è una notevole differenza. Per esempio ha già quantificato in 300.000 euro etc., mentre prima questa quantificazione non me la ricordo.

L'ultimo punto che volevo fare presente è il seguente: questo intervento di cercare di avere questa area a favore dell'Amministrazione cedendo una parte edificabile alla famiglia Zambotto non è la prima volta che viene presentata. Vi faccio presente, per ricordo personale, che questo è stato proposto all'Amministrazione da me presieduta dall'arch. Arcaro una prima volta, facendo pressappoco queste richieste. Mi ricordo che è stato negato questo fatto in quanto l'area si trovava vicino alla zona industriale ed era un vincolo messo dall'U.S.L. di Vicenza sul piano regolatore di non costruire nel raggio di 200 mt. dalla zona industriale. Questa area ricadeva all'interno di questo vincolo che l'U.S.L. aveva espresso.

Passato un po' di tempo... questo forse era successo nei primi dieci anni del mio mandato. Nel mandato precedente si era interessato, e faccio nome e cognome perché non è assolutamente niente di segreto, si era interessato anche il dottor Renzo Padovan, l'ex Sindaco di Grumolo, sempre con questo motivo e io ho detto: se riuscite a trovare la soluzione di levare il vincolo dell'U.S.L., possiamo cominciare a parlarne. E lì è morto. La domanda che faccio: questo vincolo dell'U.S.L. esiste o non esiste? E se è stato superato, come è stato superato? Non è che i vincoli che il Pat ha cancellato etc. cancellino anche i vincoli esterni, a mio avviso, perché quelli che sono imposti da enti esterni bisogna che siano gli enti esterni ad eliminarli. Per cui a me sembra che tutto sia stato fatto in fretta, documentazione non sufficiente e soprattutto, ripeto, non c'è una istruttoria adeguata da parte dell'ufficio tecnico che ci aiuti. E' mio dovere - sapete, non mi lamento - studiare le pratiche che vengono portate in Consiglio comunale. Ieri ero di servizio, mi hanno cambiato il turno, per cui ho avuto il tempo di guardare tutte queste carte, ma se non fossi di servizio sicuramente non avrei potuto guardare, anche perché è complicato, si fa riferimento al documento dell'uno e al documento dell'altro senza avere assolutamente in possesso questi documenti. Mi direte: se li chiedi te li danno subito, come me li hanno forniti, però non è neanche una cosa corretta, secondo me. I documenti che fanno riferimento alla delibera devono essere forniti, in modo che possiamo avere delle possibilità di esaminare.

Guardi, architetto, a lei non faccio nessuna domanda perché lei nella sua analisi ha fatto l'intervento, che è quello che il legislatore permette di fare. Quello che è mancante in questa operazione, in questa delibera, è che c'è, a mio avviso, un pressappochismo nella formulazione della delibera che non è assolutamente accettabile.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Vedo il Consigliere Maio. Facciamo anche le domande del Consigliere Maio?

**GIUSEPPE MAIO - Consigliere**

Come preferite. Se vuole rispondere a Prezalis, sennò parlo io ed aggiungo qualcosa d'altro. Vedete voi.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Consigliere Maio, visto che mi ha chiesto, l'architetto Michelin vorrebbe fare delle precisazioni e dopo andiamo avanti.

**GIUSEPPE MAIO - Consigliere**

Va bene.

**Arch. MICHELIN**

Volevo semplicemente precisare che non si tratta di una variante al Piano regolatore per l'attribuzione di una capacità edificatoria in una zona qualsivoglia del territorio comunale, si tratta di una procedura di compensazione. Il Consiglio comunale con la delibera 61 del 24.9.2020, come ho detto prima, ha precisato quali sono i criteri per la valutazione della compensazione e questi criteri sono stati acquisiti all'Art. 16.2 delle norme tecniche del Piano regolatore, le quali fissano un criterio oggettivo e non valutabile in denaro che determina la quantità di volume attribuibile a chi cede all'Amministrazione comunale un'area preordinata all'esproprio. Il criterio è 0,2 mt. cubi su metro quadrato. Quindi nel momento in cui la compensazione è coerente con questo criterio, è coerente con quanto fissato dal Consiglio comunale. Questa è la mia prima precisazione.

La seconda precisazione riguarda l'accessibilità dell'area. L'accessibilità dell'area oltre ad essere garantita sulla strada della zona industriale, è garantita dalla cessione di un'area contenuta nel lotto destinata a verde pubblico. Quindi il passaggio da pubblica via alla zona ceduta viene garantito anche dalla pubblica via, cioè dalle lottizzazioni interne. Queste sono due precisazioni perché non vorrei che sorgessero degli equivoci nella valutazione dell'intervento.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Per quanto riguarda questo punto, c'è anche un altro ingresso da via Volta, da un'area verde entra in una zona nostra di proprietà del Demanio collegata, collegata alla strada attraverso l'area verde. Anche lì c'è il passaggio. Poi abbiamo il passaggio sulla nostra proprietà attraversando la Poinetta e in più abbiamo vicino al capitello già destinata per questo motivo anche l'area verde del piano di lottizzazione futuro.

Passiamo la parola al Consigliere Maio.

## **GIUSEPPE MAIO - Consigliere**

Il collega Prezalis ha fatto un elenco lunghissimo di cose da chiedere che contemplan anche alcuni dei miei dubbi e perplessità. Mi limito a ribadire un paio di cose e fare alcune considerazioni generali. La prima è questa. Sono molto perplesso riguardo alla localizzazione del bacino di laminazione nel terreno che verrebbe ceduto entro tre mesi, quindi subito dopo l'approvazione del Piano degli interventi, all'Amministrazione comunale. Probabilmente - e non lo dico da poco avvezzo a queste pratiche - è consentito produrre un'opera di questo tipo, che è un'opera importante, in un terreno non del lottizzante o della lottizzazione, ma in terreni di terzi. Però questa cosa mi lascia molto perplesso perché dico: prima cosa, ci vengono sottratti altri 1300 mt. quadri, che per carità non sono tantissimi rispetto ai 30.000 complessivi ceduti, che però non potranno essere utilizzati, nel senso che, sì, certo, ci sarà erba, sì certo, qualcuno potrà andare a giocare a pallone, però non potranno essere utilizzati a verde pubblico o utilizzati per altri scopi tipici dell'area F, che devono essere tenuti a questa forma. Per la stessa situazione sono anche molto perplesso della possibilità di scarico all'interno del Poinetta. Ricordiamoci che, scorrendo un attimo la relazione idrologica che è stata fornita a corredo, ipotizzano, anche se con tempi di ritorno molto lunghi, dei volumi d'acqua di non piccola intensità, perché stiamo parlando di 5000 mt. quadri che vanno ad aumentare in maniera consistente per l'area la quantità di acqua che defluirà in superficie, che non verrà infiltrata, credo da 21 millimetri a 200, cioè almeno un fattore 10, per ovvi motivi, l'area viene cementificata in gran parte, per cui non può infiltrarsi. Questa cosa genera fino ad un metro cubo e mezzo di flusso d'acqua al secondo. Ovviamente stiamo parlando di tempi di ritorno molto lunghi e si dovrebbero insinuare tutti quanti all'interno, oltre al bacino di laminazione che assorbirà per 290 mt. cubi. Quindi fate il conto se dovessero essere piogge di quel tipo, pochi minuti o poche ore, dopo di che si scarica sul Poinetta, con le ovvie eventuali esondazioni o grosso introito che può arrivare su questo fiume, dove ricordo che c'è la zona industriale, ma c'è anche l'area di stazionamento per i nomadi, attualmente abitata. Bisogna stare molto attenti a questa cosa. Tra l'altro andiamo a caricarci di un onere in cui due volte l'anno, come scritto nella relazione, devono essere fatte le manutenzioni dei tombini o delle griglie che consentono lo svuotamento regolarizzato del bacino in caso di accumulo. Quindi non è solo tagliare l'erba, ma è anche un bell'onere, è un onere di tipo tecnico. Se fosse all'interno dell'area lottizzata, questi oneri rimarrebbero almeno finché l'Amministrazione non acquisisce... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* rimarrebbero a carico di chi lottizza. Però a parte questo, è questa cosa di utilizzare terreno che diventerebbe pubblico che mi lascia molto perplesso. Ripeto, probabilmente, anzi sicuramente è lecito ed è normale, ma da un punto di vista mio mi sembra un po'..

vado a costruire in casa degli altri per potere avere casa mia. Mi sembra un po' forzata la situazione. Questa è la prima cosa.

L'altra cosa di elemento generale è che sono molto contento che la destinazione di quell'area verde possa essere esattamente ciò che è stato definito e cioè un bosco, un parco, perché è un po' attuare il mio programma e ne sono contento. Grazie anzi. Questo da un punto di vista principio, però attenzione, ci sono due risvolti. Per riuscire ad arrivare a questa cosa continuiamo a cementificare, quindi dare la possibilità edificatoria per 5000 mt. cubi su 5 ettari, cioè un ventesimo di quello che abbiamo come disponibilità massima di consumo del suolo per i prossimi anni, che non è poco. Di fianco a questo, lo ricordo sempre, ci sono tutte le pratiche Suap e tutte le opere pubbliche che non sono consumo di suolo per quanto riguarda... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* passatemi il termine dal punto di vista ambientale, norma o legge regionale, cioè consumo di suolo è tutto ciò che fa comodo quando fa comodo, quello che non fa comodo non è consumo di suolo. Il problema è che il cemento lo mettiamo lo stesso e non è tanto il grigio che mi fa paura, è tutto quello che connette con la conservazione dell'integrità del territorio ed anche della sicurezza pubblica.

Questo scambio, nonostante sia favorevole alla costruzione di un bosco... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* molto perplesso perché facciamo uno scambio purtroppo andando a lavorare su mezzo ettaro ed urbanizzando mezzo ettaro, cementificando mezzo ettaro.

L'ultima cosa è la localizzazione di questo intervento ecologico. Favorevolissimo a mettere un bosco/parco lì perché può fungere effettivamente da filtro a tutte le incombenze e gli inquinamenti che vengono dalla zona... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* in qualche modo, anche se i venti dominanti girano da un'altra parte, a protezione degli abitati e degli abitanti che sono a ridosso della zona industriale. E' in senso buono, non normativo. Poi in un secondo momento quell'area verde come un'area parco dove passeggiare o organizzare eventi, a quel punto veramente lo sconsiglio, cioè siamo sotto la zona industriale, con tutte le ricadute di polveri, odori e rumori, la cosa non avrebbe senso, anzi potrebbe essere anche deleteria. Manca attenzione per la fruizione, eventualmente si volesse fare... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* parcheggio, cioè raggiungere quell'area verde si può dal centro del paese, come ci diceva prima l'architetto e ci ricordava anche il Sindaco, ci sono eventualmente i passaggi che possono essere utilizzati, però se si vuole arrivare con un mezzo, attenzione perché non c'è nessun tipo di possibilità di stallo delle auto, se non nelle vie a nord dell'area, che sono vie di urbanizzazioni... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* per abitazioni.

Vorrei dall'architetto una risposta da un punto di vista tecnico perché sono ignorante, se

si può realizzare il bacino di laminazione su terreno di altri... *[incomprensibile per disturbi nell'audio]* validare la propria urbanizzazione, ma penso che la risposta sia positiva, e dal Sindaco sull'opportunità di questa cosa. Perché non se la fanno nel loro terreno? Perché non viene fatta nel loro terreno?

### **MARANGON RENZO - Sindaco**

Inizio io e dopo passo la parola all'architetto.

Per quanto riguarda il bacino, loro in teoria lo fanno nell'area loro. Sono stato proprio io a chiedere espressamente se lo possiamo tenere, così era un'area in più da parte nostra, anche perché la valutazione dell'impatto idraulico, visto che non c'è solamente la Poinetta, ma c'è anche un canale scolmatore, non tanto usato per quanto riguarda la predisposizione di questo canale... cioè l'impatto per quanto riguarda il sistema idraulico non è così grande, non è così impattante, per lo meno la verifica che abbiamo fatto.

Per quanto concerne invece il parcheggio, vorrei precisare che da parte dell'ingresso di via Meucci sicuramente ci sarà solamente un passaggio pedonale, ma non sarà quello il punto di partenza per l'utilizzo di tutta l'area, anzi diciamo che se vogliamo utilizzare l'area, - e di questo magari ne discuteremo e vi darò le comunicazioni quando faremo il primo incontro della Commissione ambiente, in cui iniziamo a valutare anche come usare l'area in futuro - l'utilizzo dell'area verrà sicuramente fatto da via Venezia. Ricordo che da quell'area al confine con noi, quando avremo il passaggio della proprietà, c'è un piano di lottizzazione che dopo esce abbastanza impattante, che è ancora sul Piano regolatore, ma da notizie che ho si stanno muovendo, hanno già fatto alcune richieste di inizio attività, per lo meno la valutazione di oneri e quant'altro per presentare il piano di lottizzazione, che è nell'area ex Bertollo, di fronte alla famiglia Boscari, tanto per individuare. In quel contesto all'Amministrazione verrà ceduto un ampio parcheggio. In più abbiamo già iniziato a valutare l'eventuale posizione di questa zona acquisendo anche l'area al confine con la strada di via Venezia, che ci metterebbe nelle condizioni di entrare più facilmente ancora, senza creare eventualmente un ponticello o un ponte dove c'è un'area a fianco dell'attuale postazione in cui abitano le famiglie Udurovich, quell'area è nostra.

Per quanto riguarda il bacino, ho detto io che lo facciano loro, però dopo lo teniamo noi, sennò bastava che lo facessero sull'area loro. E' già nell'area loro dove viene fatto, però quei metri ho detto che dopo me li sarei tenuti io, ce li saremmo tenuti noi come Amministrazione. Questa è una scelta fatta anche dall'Amministrazione.

Adesso passo la parola all'architetto per puntualizzare altre valutazioni che avete chiesto.

### **Arch. MICHELIN**

Rispondendo al Consigliere Maio sulla possibilità di realizzare un bacino di laminazione in area adiacente di proprietà altrui o di proprietà, ma esterna al piano di lottizzazione, è una prassi abbastanza consolidata. Generalmente la si vede applicata nelle aree previste edificabili dal Piano regolatore che estendono dentro l'area agricola il bacino di laminazione. In questo caso nella prima proposta che mi era stata sottoposta, l'area del bacino era interna al perimetro della lottizzazione. Poi l'Amministrazione comunale ha preferito avere una quantità di area maggiore del parco o bosco di pianura come lo si voglia chiamare, per cui il bacino di laminazione si ritrova esterno, ma con oneri di manutenzione fino alla cessione completa delle opere di urbanizzazione della lottizzazione a carico del lottizzante. In ogni caso sarebbero passate a carico della pubblica amministrazione nel momento in cui, a lottizzazione ultimata, fossero cedute le aree di parcheggio verde e bacino di laminazione alla pubblica amministrazione. Spero di essere stato esauriente.

### **GIUSEPPE MAIO - Consigliere**

Sì, sì, grazie architetto.

### **MARANGON RENZO - Sindaco**

Se non ci sono altri interventi, prima di dare la parola al Consigliere Prezalis, volevo dire su tutte le argomentazioni che ha fatto, che tutta l'istruttoria è stata fatta dal consulente, studio Michelin e Tombolan. Da parecchi anni questo tipo di istruttorie vengono fatte in collaborazione con lo studio, perché sono molto puntuali, sono molto particolari. Prima il Consigliere Prezalis ha detto tutte le richieste delle pratiche del Piano degli interventi. Quelle sono pratiche che andranno, e dopo Michelin mi corregga... sono presente a tutte le istruttorie che hanno fatto con la presenza di tecnici e di privati, per cui cerco anch'io di documentarmi e prendere nota di tutte le disquisizioni che l'architetto fa col privato e soprattutto col tecnico per spiegare bene tutta l'istruttoria. Quelle istruttorie vanno già in Consiglio comunale come proposta di variante. Dico bene? Ho imparato qualcosa. Questa no, la variante verrà dopo avere fatto gli accordi. Come dicevo, ne abbiamo altri due. Perché? Perché lo studio Michelin & C. ci ha indicato che questo è il percorso da fare per arrivare a presentare una variante. Prima si deve presentare l'accordo, l'abbiamo già presentato per il piano di lottizzazione Arcobaleno, questo è il secondo. Appena è organizzato a livello di documentazione, ce ne sarà un altro, dopo ce ne sarà un altro ancora e alla fine di questi due accordi che mancano verranno presentati in Consiglio comunale per le variante tutti gli accordi che sono stati accettati o che potevano essere accettati col Piano degli

interventi che noi abbiamo messo in piedi. Più o meno ho detto giusto?

Dopo passo la parola al Consigliere Prezalis. Ho cercato di dare una spiegazione generale di quello che aveva individuato come osservazioni il Consigliere Prezalis.

### **Arch. MICHELIN**

Non tutte le istanze presentate per una variante al Piano regolatore sfociano in un accordo, solo le variazioni più complesse o, come in questo caso, le compensazioni, sfociano in un accordo. La maggior parte delle richieste di variazione vengono acquisite direttamente al Piano degli interventi, che verrà sottoposto alla valutazione ed approvazione del Consiglio. Qual è la differenza tra gli accordi e la semplice acquisizione della variante? Semplicemente che la legge prescrive che gli accordi vengano sottoposti al Consiglio per la valutazione di rilevante interesse pubblico, mentre le variazioni e richieste dei privati generalmente non hanno questo requisito perché chiedono un vantaggio loro, pagheranno, ovviamente, i contributi straordinari, ma non hanno la caratteristica del rilevante interesse pubblico, che deve essere verificato e valutato dal Consiglio comunale. Le variazioni richieste dai privati vanno direttamente nel Piano degli interventi all'attenzione del Consiglio comunale, mentre gli accordi, siano essi accordi per variante che le compensazioni, vanno al Consiglio comunale che deve valutare l'interesse pubblico, il prevalente interesse pubblico. Spero di essere stato chiaro.

### **PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

Il signor Sindaco ha detto che lo studio Michelin ha collaborato e ha preparato l'istruttoria. Non ho assolutamente nulla da eccepire circa la collaborazione che l'Amministrazione comunale ha con lo studio Michelin. Anch'io avevo la collaborazione con lo studio e ritengo che sia opportuno continuare questa collaborazione per una continuità, anche perché, non per la presenza del dottor Michelin, la stima a questo studio nel risolvere i problemi è sempre stata massima. Ho detto che l'istruttoria, come il regolamento prevede, deve essere fatta e firmata dall'ufficio tecnico comunale. Potrebbe farla anche lo studio Michelin, non ho assolutamente nulla in contrario, e dopo la sposa il responsabile dell'ufficio tecnico, se è una cosa del genere, perché questo è l'iter che il regolamento che abbiamo stilato prevede. Ripeto, non abbiamo avuto nulla in mano per potere capire la bontà di questa operazione, abbiamo detto: ci danno 30.000 mt. e gli diamo 5000 mt. di edificabile. Non è così. Non lo vedo.

Per quello che riguarda il passaggio che il dottor Michelin ha detto che è attraverso l'area verde, può essere. Mi ricordo, architetto, che l'area verde è area verde, hanno detto nell'ufficio tecnico comunale, non lei, non è un passaggio, il passaggio è passaggio,

l'area verde è area verde e deve avere l'erbetta, ha sempre detto il tecnico comunale. Non faccio altri esempi perché quando siamo andati ad eliminare una porzione di area verde per creare un passaggio carrai o pedonale, quel verde è stato pagato dal cittadino privato o è stato ricompensato come standard. Se non è così, vuol dire che l'ufficio tecnico nostro fino adesso ha applicato una regola sbagliata, cioè il passaggio pedonale continua ad essere area verde. Il coefficiente 0,2 che lei, architetto, ha detto, è inserito nel Piano degli interventi, ma il Piano degli interventi non è ancora approvato, è solo adottato. Come facciamo con un Piano degli interventi ad applicare una norma che ancora non è in vigore? Capisce? Per questo mi lascia molto perplesso.

L'ultima cosa è che questa è un'operazione che ha l'interesse pubblico, come ha detto, nel senso che prendiamo un parco in cambio etc.. Non è un interesse pubblico quello che un altro cittadino chiede, che però dà una perequazione, ma una risposta la deve avere anche lui e lui deve aspettare l'approvazione del Piano degli interventi. Comunque anche se è negativa, a mio avviso, va sempre formulata una proposta di respingere, che viene approvata all'interno del Consiglio comunale anche questa, non solo quelle che hanno interesse, perché un cittadino aspetta che gli sia data una risposta dall'Amministrazione comunale.

L'ultima cosa, Sindaco, vorrei una risposta se è stato superato questo vincolo che le avevo detto della costruzione a distanza dalla zona industriale, se è stato superato, in che modo è stato superato e vorrei avere una copia dell'U.S.L. che autorizza l'insediamento alla distanza inferiore ai 200 mt., come era il vincolo che aveva posto.

#### **MARANGON RENZO - Sindaco**

Per quanto riguarda il vincolo, e dopo chiederò all'arch. Michelin che sia più puntuale, io non lo conosco, non ho mai sentito parlare di vincolo di 200 mt., perché altrimenti credo che anche il Piano di lottizzazione che dovesse partire dal Rollez dovrebbe avere problemi anche quello. Comunque dopo darò la parola all'arch. Michelin perché ci spieghi questo passaggio.

Per quanto riguarda la bontà dell'operazione, di solito basta guardare i numeri in questo caso. Dopo come ha detto il Consigliere Maio, uno è convinto oppure ci crede oppure crede di avere fatto un'operazione che sia vantaggiosa con priorità al bene pubblico. Qua c'è un'area di 35.000 mt. quadrati, in cui 5700 vengono tolti, mi pare, una cosa del genere. Dentro i 5700 ci sono 5200 mt. cubi di edificabile. A noi rimangono 29.000 mt. quadrati e rotti. Questa per noi è una operazione che abbiamo provato anche tanti anni fa e che adesso sta andando in porto. Per quanto riguarda la nostra Amministrazione questo è un fattore molto, molto positivo.

Per quanto concerne le famose istruttorie, sulla delibera in un paragrafo è scritto: sulla

proposta del privato e sullo schema di accordo - quello che andiamo ad approvare stasera - l'ufficio tecnico ha formato positivamente la propria istruttoria, come risulta dal parere tecnico favorevole apposto sull'odierna proposta di deliberazione. Le delibere sapete che non le fa né il Sindaco, né la Giunta, ma le fanno i tecnici ed è giusto, sono le loro responsabilità ed è anche il loro lavoro. Questa è una dicitura che in questo caso è ricorrente. Il geometra Messina come responsabile di servizio: parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta, parere favorevole. Mi sembra che sia sufficiente, come è stato fatto in passato.

Per quanto riguarda invece questo vincolo di cui non ho mai sentito parlare, chiedo a Michelin che mi dia delle indicazioni che eventualmente dopo approfondiremo.

**Arch. MICHELIN**

Nemmeno io ho sentito parlare, però ho una certezza (certezza purtroppo è la morte, le altre non sono certezze) che mi viene dall'acquisizione dei vincoli vigenti sul territorio fatta dal Comune di Camisano Vicentino in copianificazione con la Provincia e in quella sede alla prima tavola del Pat sono esplicitati tutti i vincoli vigenti sul territorio di Camisano. Che ci fosse non posso negarlo perché non lo so. Evidentemente non solo è sfuggito a me che sono il progettista del Pat, ma è sfuggito anche all'Amministrazione provinciale che ha verificato anche per conto suo la presenza di vincoli sul territorio. Non posso negare che ci sia o non ci sia, so che la mia guida è la tavola n. 1 del Pat che rubrica e descrive tutti i vincoli, di qualsiasi tipo, presenti sul territorio.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

E' stata approvata quando?

**Arc. MICHELIN**

E' stata approvata nel 2019. Il Pat è stato approvato nel 2019, se non ricordo male.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Altri interventi?

Se non ci sono altri interventi, ringrazio l'arch. Michelin per il lavoro che stiamo facendo col Piano degli interventi. L'avevo fatto tanti anni fa col Piano regolatore, però questo è ancora più impegnativo, in quanto entrano in gioco le perequazioni. E' una prassi nuova per la comunità di Camisano, per le persone di Camisano, a volte è difficile un po' spiegarla perché si tratta di argomenti urbanistici che una volta nel Piano regolatore entravano per cambio di colore dell'area e nell'immediato non c'erano finanziamenti che il privato pagasse anticipatamente, ma col Piano degli interventi e il

Pat invece la filosofia è cambiata completamente. Questo passaggio a volte ci impegna molto, soprattutto per avere la pazienza di spiegare ai cittadini come avviene questo passaggio. In certi accordi o anche in certe trattative dove verrà la variante urbanistica diretta con l'accettazione... questo per ringraziare della pazienza che ha l'architetto Michelin di dedicare il tempo giusto ai cittadini per fargli capire come sono questi passaggi. Vi assicuro che è un impegno molto, molto pesante. Non vedo l'ora di finire perché tutti i martedì pomeriggio e tutti i giovedì pomeriggio incontrare persone per fare questo tipo di lavoro è estenuante. Lo ringrazio tanto per la professionalità e soprattutto per la pazienza.

Visto che non ci sono altri interventi, architetto la ringrazio e prima di mettere in votazione la lascio andare. Ci vediamo nei prossimi giorni.

Prego, Segretario, passiamo alla votazione.

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

Come sempre, chiedo di esprimere un voto sul contenuto e un voto sull'immediata eseguibilità...

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

*[Fuori microfono]* E' esecutiva dopo l'approvazione del Piano degli interventi.

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

Sicuramente è un'approvazione questa, per quanto possa avere valore l'immediata eseguibilità di un atto che è interlocutorio di un procedimento che poi si concluderà successivamente, ma tecnicamente viene prevista dal punto di vista amministrativo l'immediata eseguibilità, altrimenti avrebbe decorrenza l'undicesimo giorno dalla pubblicazione. E' una prassi questa ormai consolidata. Lei che cosa intende dire con questa rilevazione?

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

*[Fuori microfono - incomprensibile]*

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

L'immediata eseguibilità di quello che è contenuto in questa.

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

*[Fuori microfono - incomprensibile]*

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

No, no, immediata eseguibilità dei contenuti relativi alla fase, a questa fase.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

La variante deve andare in Regione.

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

E' relativamente al valore di questa fase che si concretizza con questa...

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

L'approvazione del contenuto, dottoressa, è subordinato all'approvazione del Piano degli interventi, sennò domani mattina questo qua dice: avete approvato...

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Non è così. Come ha spiegato...

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

*[Fuori microfono - incomprensibile]* ...approviamo nel prossimo Consiglio.

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Non c'è bisogno di questo passaggio. Ha spiegato prima l'architetto che in certe situazioni è sempre la variante al Piano degli interventi che fa scaturire la variante urbanistica. Prima ha spiegato così. Io ero abbastanza esperto sul Piano regolatore, il Pat ho dovuto studiarlo.

**PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere**

*[Fuori microfono - incomprensibile]*

**MARANGON RENZO - Sindaco**

Va bene, perfetto, grazie Consigliere Prezalis.

**Dr.ssa SONIA BORRIERO**

Ripeto, l'immediata eseguibilità riguarda questa fase. Poi questa è solo una fase di un lungo procedimento, ma è chiaro che l'immediata eseguibilità non è anticipatoria della fase finale, è solo per dare immediata esecuzione di questa fase. E' esatta la sua osservazione, nessun timore, è semplicemente un ridurre i tempi sulla piena efficacia di questa fase.

