

Allegato n. 2 alla deliberazione n. 14 in data 08.04.2021

MARANGON RENZO - Sindaco

Come anticipato, chiedo al Consiglio di approvare l'anticipazione del punto n. 3: approvazione schema di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, ditta De Antoni Garden.

Prego per la votazione.

MARANGON RENZO - Sindaco

Passo la parola all'arch. Michelin che ci aiuta a presentare il punto all'ordine del giorno.

Arch. MICHELIN

Questa sera si sottopone al Consiglio la proposta di accordo urbanistico ai sensi dell'Art. 6 della legge regionale 11, accordo che questo Consiglio ha già visto in altri esempi. In questo caso l'accordo riguarda una sorta di adeguamento... questa sera si tratta di un accordo urbanistico di un'area con una classificazione secondo il Piano Regolatore Generale decisamente non coerente con gli insediamenti presenti da tempo immemorabile. In quest'area troviamo insediato un centro commerciale di vendita di piante, fiori, di materiale florovivaistico, che si trova insediato su un'area che per la stragrande parte ha una destinazione urbanistica residenziale e, tra le altre cose, anche residenziale con una capacità edificatoria decisamente molto elevata. In quest'area poi troviamo anche un brano di area destinata ad attività pubbliche, una zona definita F nel Piano Regolatore Generale che nelle intenzioni del primo Piano Regolatore, immagino, doveva essere ad utilizzo di un eventuale ampliamento del plesso scolastico. In un nuovo assetto proposto dalla proprietà del centro vivaistico, vede dare una destinazione coerente con l'attività commerciale per la maggior parte della superficie, la conferma di area con destinazione residenziale per la sola parte edificata, residenziale di completamento, mentre una parte ancora non edificata, ma che le parti intendono mantenere a destinazione residenziale, non è di completamento, ma viene definita come area di espansione, quindi assoggettata a successiva pianificazione. Le superfici in gioco sono le seguenti: residenziale di completamento dove è presente l'edificio già realizzato di 1640 mt. quadrati, 2045 mt. quadrati l'area che si riferisce di espansione e 10386 l'area destinata al centro di vendita florovivaistico. Va anche detto che a queste superfici nel Piano Regolatore vigente corrispondono ben altre destinazioni d'uso, e vado a leggerle. L'attuale destinazione d'uso vedeva 9515 mt. quadrati di zona

residenziale di completamento intensiva e 4557 mt. quadrati di area F posta nella porzione nord a ridosso del plesso scolastico esistente.

Il Consiglio è chiamato a verificare e approvare l'interesse pubblico di questo intervento, interesse pubblico che si sostanzia in sintesi nella definizione coerente con le destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti per l'area, stralciando la maggior parte dell'area residenziale e con due aspetti, uno di carattere sociale e un altro di carattere economico. Quello di carattere economico è definito dalla norma, cioè il contributo perequativo dovuto per la differente destinazione d'uso che darà al Piano regolatore questo accordo per 67.666 euro e con l'impegno al mantenimento dell'assetto occupazionale e all'incremento di ulteriori unità rispetto all'assetto occupazionale. Questo in sostanza e soprattutto in sintesi è il contenuto dell'accordo urbanistico, accordo urbanistico che in questa sede dove trovare l'eventuale approvazione del Consiglio per la verifica e valutazione dell'interesse pubblico e poi sarà sottoposto a variante urbanistica quando con altri accordi già approvati dal Consiglio sarà introdotto... *[incomprensibile per disturbi audio]* successiva variante.

Io mi fermerei qua come sintesi. Se ci sono richieste di chiarimenti, sono qua.

MARANGON RENZO - Sindaco

Ci sono richieste tecniche e forse anche amministrative. Se fate le vostre osservazioni, dopo vediamo come rispondere.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Devo fare un po' di premesse. Prima di tutto devo dire che quando una impresa di Camisano vuole espandersi ed aumentare la sua capacità di produzione, mi troverà sempre favorevole, di qualsiasi discorso. Io sono sempre favorevole. Quello invece che in questa pratica non capisco è dove l'arch. Michelin ha detto che questo è l'interesse pubblico, cioè dobbiamo approvare l'interesse pubblico. E' qui che non riesco a capire, architetto, quale sia l'interesse pubblico. L'adeguamento dell'area al Piano urbanistico non può essere considerato un interesse pubblico, perché ci sono anche altri strumenti per adeguare quell'area.

Il secondo punto, il fatto che la valutazione fatta dal geometra Messina riporta i 67.000 euro che vanno nelle casse comunali, anche se ci fosse un'operazione diversa questi soldi sarebbero entrati.

Poi aumentare l'occupazione da 20 dipendenti che hanno a 25 non penso che questo diventi un interesse pubblico, anche se è sempre interesse dell'Amministrazione che ci siano imprese che si espandono e che si ingrandiscono, dando la possibilità alla gente di lavorare.

L'interesse pubblico in questa operazione non lo vedo. La stessa operazione poteva essere fatta tranquillamente con il Suap, perché in passato, per esempio, abbiamo dato la possibilità a... *[incomprensibile per disturbi audio]* di aumentare e di incrementare gli spazi per dare la possibilità di fare il magazzino, abbiamo dato la possibilità alla Cerealdocks, abbiamo dato la possibilità ad altre imprese, ma l'abbiamo fatto attraverso il Suap, lo strumento che dà la possibilità alle imprese di incrementare senza andare... *[incomprensibile per disturbi audio]* dato che entrano 67.000 euro nelle casse comunali. Quindi è molto spinto. Si poteva eventualmente... sì, capisco che ci sia un decremento demografico e le scuole elementari che abbiamo sono sufficienti a soddisfare le esigenze, però dico che se noi avessimo riservato anche solo 500.000 mt. di questi perché passassero all'Amministrazione comunale, dove magari il Comune poteva ampliare gli spazi dove i bambini possono giocare fuori dalle scuole, allora sì lì vedevo l'interesse pubblico, perché davano alle scuole un po' di terreno in più a favore dei bambini, ma in questo modo non c'è un interesse pubblico. La ditta e il Comune potevano fare attraverso un Suap e soddisfare; per di più con il Suap sarebbe di immediata esecuzione, mentre adesso con l'approvazione di questo, deve entrare quando andiamo ad approvare il Piano degli interventi e quindi è molto più lungo il tempo.

Andando a vedere la valutazione che il geometra Messina fa, vedo per esempio che valuta il terreno 16,90 euro, in zona F. Il terreno in zona F della precedente delibera che abbiamo fatto per ottenere il parco cittadino nella zona di via Venezia, l'abbiamo valutato 10 euro. Una volta lo valutiamo 10, una volta lo valutiamo 16,90, ci sono tutte queste incongruenze, secondo me. Dobbiamo adottare dei criteri che siano uniformi. Se un terreno in zona F lo valutiamo 10, lo dobbiamo sempre valutare 10, non possiamo valutarlo una volta 10, una volta 16,90 oppure come abbiamo fatto sulla rotatoria di via Badia, dove l'Amministrazione comunale si è assunta un terreno che era un relitto stradale valutandolo 62 euro al metro quadrato. Sono tutte cose dove non riesco a capire la base in cui ci si poggia per dare una risposta a queste considerazioni.

Siccome non voglio essere il bastian contrario sempre, ho detto quello che ho pensato, faccio molta fatica a capire e ad accettare che in questa operazione ci sia l'interesse pubblico. Sono favorevolissimo che la ditta De Antoni Garden, come è giusto, si espanda e che ottenga i benefici da parte dell'Amministrazione, però, ripeto, ci sono altri sistemi per ottenere i benefici per espandersi, non attraverso l'Art. 6 della legge regionale dove ci deve essere per forza la valutazione di interesse pubblico.

Per questo motivo preannuncio, signor Sindaco, che non voterò, esco dall'aula simbolicamente, quindi non parteciperò alla votazione.

GIUSEPPE MAIO - Consigliere

Volevo chiedere una cosa. Ho sotto gli occhi la planimetria con la previsione della convenzione. Volevo sapere attualmente la zona residenziale di espansione, che è quella che credo che provenga da una zona F e vada a finire in zona C, attualmente in che stato è. E' terreno o è già pavimentato? Credo che questa convenzione ricada comunque all'interno della possibilità di cementificazione del territorio, dei limiti del consumo di suolo. Questa non credo sia esclusa, come mille altre pratiche. Siccome qui abbiamo 2000 e rotti metri quadri e l'ultimo Consiglio abbiamo autorizzato altri 5000, se non sbaglio, metri quadri sempre nella lottizzazione che nascerà, di via Meucci, via Venezia, siamo in breve tempo ad avere autorizzato altri 7000 mt. quadri di consumo di suolo. E' probabile che questo suolo, una volta che viene definito da F a C venga utilizzato, ovviamente, dalla ditta. Anch'io non ho niente in contrario che la ditta abbia la possibilità di migliorare e di espandersi, anzi probabilmente meglio che lo faccia lì, piuttosto che trovandosi stretta cambiasse localizzazione e andasse su terreni vergini a rifare tutto l'impianto nuovo. Per cui non sono contrario in principio. Le mie perplessità riguardano queste situazioni, cioè siamo coscienti che siamo quasi ad un ettaro in poco tempo di quello che può fare il Comune, le possibilità che ha il Comune? Dobbiamo cercare di arrivare effettivamente al consumo zero, ma il consumo zero si fa anche con... poi se è già cementata evidentemente no. Non conosco quel pezzetto d'area della proprietà. Le mie perplessità sono queste, non tanto quelle legate alla necessità di richiesta della ditta e quindi l'autorizzazione a concedere questa possibilità.

MARANGON RENZO - Sindaco

Altri interventi?

Se non ci sono altri interventi, do la parola all'architetto per dare le eventuali indicazioni e spiegazioni sulle vostre richieste.

Arch. MICHELIN

Alcune precisazioni per il dottor Prezalis.

La valutazione di interesse pubblico ovviamente la deve fare, se lo ritiene, il Consiglio comunale. I dati che ho dato sono i parametri sulla base dei quali il Consiglio può valutare o meno la presenza di interesse pubblico. Non c'è una valutazione di interesse pubblico previa nell'istruttoria tecnica. Ci sono dei parametri messi in campo avanti il Consiglio comunale affinché possa valutare.

Una seconda questione relativa alla valutazione della ZTO F: è stata valutata in questo caso come non sarebbe se si fosse arrivati ad un esproprio, valutando il valore agricolo medio moltiplicato 2. Questa è una valutazione che generalmente trova applicazione sempre nella valutazione di espropri per aree pubbliche, per strade, per scuole, per

cimiteri o per altro.

Se mi consente, dottore, il parallelo fatto con il bosco, con l'accordo del bosco, non è strettamente pertinente perché in realtà nel bosco non sono stati espressi valori di scambio, perché lo scambio è stato basato su un parametro definito da una variante al Piano Regolatore che valuta 0,2 mt. cubi per metro quadrato senza dare un parallelo di valutazione economica. La valutazione economica presente in quella delibera non è altro che l'attribuzione di valore data al bene ai fini fiscali della registrazione del contratto. Quindi non ha proprio riferimento con la valutazione del bene. Qui invece si è preso a riferimento, come per altro diceva la delibera sui criteri di determinazione del contributo straordinario, approvato da questo Consiglio, che laddove si tratti di aree pubbliche o aree agricole, si prende il valore agricolo medio con i criteri ordinari valutati per l'esproprio. Mi pare di non dimenticare altro.

Per quanto riguarda invece il Consigliere Maio, oggi è deposito del Garden, quell'area è deposito del Garden. Bisogna però dire che tutta l'area è classificata nel Pat tra il consolidato. Non solo, ma anche nelle successive delibere di adeguamento quest'area è mantenuta come consolidato. All'interno del consolidato la valutazione del consumo di suolo, che va fatta, va fatta però durante la fase di attuazione, durante la fase di utilizzo, che per quanto riguarda l'area di cui stiamo parlando, non è attuale, perché quell'area è assoggettata ad un procedimento attuativo. La proposta di accordo prende in considerazione... l'ultimo strumento attuativo preso in considerazione dal Testo Unico sull'edilizia è il 380, che è il permesso di costruire convenzionato, che non è altro che una sorta di piano di lottizzazione nel quale vengono abbreviate le procedure di adozione ed approvazione, ma in realtà lì cominceremo a discutere di consumo di suolo, nel momento in cui si sapremo cosa verrà fatto sopra e lo sapremo solo quando verrà fatto questo strumento attuativo.

Spero di essere stato chiaro.

MARANGON RENZO - Sindaco

Ci sono altri interventi dove può essere utile l'arch. Michelin?

Faccio una considerazione anch'io per quanto riguarda l'interesse pubblico che è di competenza del Consiglio comunale. Questa è stata una pratica che ci ha fatto lavorare molto per la complessità del pregresso; come avete indicato voi, c'era una zona F, c'era una zona consolidata C1, per cui tanta cubatura che adesso è stata parzialmente ridotta, ma soprattutto la valutazione che abbiamo dato dell'interesse pubblico è il valore di questa attività per il nostro territorio. Senza togliere ad altre attività che negli ultimi anni hanno fatto uno sviluppo nel nostro territorio di Camisano Vicentino, credo che dobbiamo fare un plauso a questa società perché ha delle capacità riconosciute fuori dal

nostro territorio molto elevate. A volte quasi ci si stupisce delle caratteristiche con cui danno un servizio alla gente che utilizza questi locali. Questo ci ha portato a dare una valutazione importante come interesse pubblico. Già il mantenimento di una forza lavoro oltre i 20 dipendenti per una attività di questo tipo, secondo noi è una valutazione molto importante da dare e come Sindaco, ma credo come Consiglieri comunali, abbiamo valutato in modo approfondito tutto il percorso che abbiamo fatto con la struttura tecnica, aiutati dall'arch. Michelin. Sicuramente il valore economico per noi in questo caso è secondario. Il valore primario è la caratteristica fondamentale, che è un'attività di pregio elevato. Per quanto riguarda la maggioranza lo consideriamo un interesse pubblico.

Ci sono altre richieste di interventi?

Se non ci sono altre richieste di interventi, metto in approvazione il punto n. 3: approvazione schema di accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 6, L.R. 11/2004, ditta De Antoni Garden.

Dr.ssa SONIA BORRIERO

Questa volta vi chiedo di esprimere la doppia votazione sul contenuto ed anche sull'immediata eseguibilità. Chiedo conferma che la Consigliera De Antoni è uscita, e di fatti non la vedo, mentre mi pareva di avere capito, Consigliere Prezalis, che lei simbolicamente usciva solo per la votazione. Mi conferma? Giusto per verbalizzare in modo corretto. Di fatti non lo vedo.

Presenti alla discussione 16, presenti al voto 15.

MARANGON RENZO - Sindaco

Prima di chiudere su questo argomento e salutare e ringraziare l'arch. Michelin per il lavoro, (oggi è già la seconda volta che viene a Camisano perché è venuto anche nel pomeriggio), mi fa presente che il Suap non era possibile applicarlo in quanto si trattava anche del coinvolgimento di un'area pubblica.

Grazie architetto.