

Allegato n. 5 alla deliberazione consiliare n. 62 del 24.09.2020

MARANGON RENZO - Sindaco

Prima di dare la parola all'arch. Michelin che illustrerà la parte tecnica ed anche economica del punto n. 8, vorrei fare una breve relazione del perché siamo arrivati a questo punto. Ne abbiamo parlato già nei punti precedenti, ma questo è un punto abbastanza puntuale, per cui è anche corretto sapere come sono andate le cose per quanto riguarda la nostra maggioranza. Prima abbiamo citato questa bretella che da via Badia doveva uscire nella curva di via Olimpia, definita bretella nord, mini variante nord. Questa era stata inserita nel Piano regolatore del 2004, è stato approvato circa nel 2004.

Questa situazione è andata via via modificando, in quanto fin dall'inizio c'era la criticità dell'inserimento. Il primo progetto prevedeva un incrocio a raso sulla via Badia e in più doveva regolare la velocità di tutto il traffico che veniva giù da Fontaniva e Cittadella, essendoci più di qualche ditta che aveva degli stabilimenti qui a Camisano ed utilizzava molto questo asse. Di fatti il Comune di Piazzola e il Comune di Gazzo, insieme alla Provincia di Padova, hanno messo sulle due provinciali, quella proveniente da Gazzo e quella proveniente da Isola di Mantegna, il divieto assoluto dei mezzi pesanti, se non quelli che dovevano venire qui a consegnare materiali. La Zarpellon, per esempio, deve fare il giro per Piazzola.

Viste queste criticità, si è valutato a suo tempo con la Provincia di modificare quella infrastruttura con una rotatoria, la Provincia è intervenuta con 30.000 euro di contributo ed anche il Comune è intervenuto con 30.000 euro di contributo, in quanto i due piani di lottizzazione coinvolti, quelli dell'Arcobaleno e quello di Bellavista, che fa sfociare la strada in via Ponte Napoleone, sono stati pianificati urbanisticamente solo ed esclusivamente per fare la bretella. Di fatti abbiamo incontrato a suo tempo i due proprietari e abbiamo parlato di passaggi urbanistici per realizzare le infrastrutture pubbliche. Già in quegli anni i manufatti e la viabilità stavano all'interno della pianificazione anche economica di un piano di lottizzazione. Ad un certo punto si è riscontrato, anche con la modifica della viabilità sulle due provinciali evidenziata anche dalla Provincia con una lettera del 10.10.2018, che evidenziava quello che vi ho detto... diceva alla fine: questa infrastruttura rappresenta una previsione ed una scelta del documento urbanistico e pone anche alla Provincia in fase di esame dell'opera l'obbligo di valutarne la necessità di effettiva realizzazione in relazione alla completa esecuzione della bretella prevista. Metteva in discussione sia perché era stato tolto il traffico pesante e sia perché la bretella non avevamo la certezza che potesse essere eseguita. Di

fatti anche nel piano di lottizzazione Bellavista non era stata pianificata la realizzazione della bretella. Per questo anche con la ditta Arcobaleno si è valutato, insieme ai tecnici della Provincia, di togliere questa rotatoria. Scaturiva un piano di lottizzazione completamente diverso. Abbiamo lavorato tutti questi mesi per produrre il documento che è all'interno della proposta n. 8 dell'accordo di pianificazione. Questo accordo di pianificazione prevede degli accordi che sono sia di natura urbanistica che economica. L'arch. Michelin può rientrare e illustrare la parte che riguarda la pianificazione e la delibera che andiamo a proporre questa sera al Consiglio comunale. Sono stati fatti i passaggi anche a livello legale col nostro legale urbanista che ci segue in tutti i vari passaggi. È stato concordato col legale questo accordo di pianificazione. Però adesso l'arch. Michelin ci dà una mano a capire come siamo arrivati...

Arch. MICHELIN

In merito alla decisione dell'Amministrazione comunale di arrivare a questo strumento, quello che posso delucidare al Consiglio sono le procedure per questo nuovo strumento che si chiama accordo di pianificazione urbanistica. L'accordo di pianificazione urbanistica entra in campo nella gestione del piano degli interventi allorquando sia necessaria la risoluzione di problemi complessi non necessariamente solo relativi alla viabilità, ma anche ad altre motivazioni, come in parte avevo già detto prima e l'accordo di pianificazione urbanistica poi sfocia, nel momento in cui il Consiglio comunale ne approva i contenuti, in una variante urbanistica propriamente detta, che non è all'ordine del giorno di questa sera, ma questa sera all'ordine del giorno c'è solo la valutazione dell'accordo. In cosa consiste sostanzialmente l'accordo? L'accordo parte da uno stato di fatto consolidato, ovvero siamo in presenza di uno strumento urbanistico attuativo già convenzionato, per il quale entrambe le parti, pubblico e privato, ritengono di apportare alcune modifiche, modifiche che se comportassero varianti solo allo strumento urbanistico attuativo sarebbe una questione che non riguarderebbe il Consiglio comunale perché non interverrebbe nella pianificazione sovraordinata. In questo caso invece la variazione allo strumento urbanistico attuativo entra nel merito di alcune previsioni del vecchio Piano regolatore generale che, ancorché decadute, e questo mi interessa molto che venga chiarito, ancorché decadute in linea generale, nella fattispecie entrano come accordo nella convenzione, per cui valgono a tutti gli effetti. Pertanto, proprio in quanto valgono a tutti gli effetti, abbisognano di una variazione allo strumento sovraordinato per potersi attuare. In cosa consiste questo accordo? Nella diversa articolazione delle opere di urbanizzazione all'interno del piano, opere di urbanizzazione che in precedenza prevedevano la realizzazione di un incrocio a rotatoria e di una parte di bretella stradale e che oggi l'Amministrazione comunale ha

richiesto alla parte privata che invece si rivolga non più ad una viabilità di tipo carrabile, ma ad una viabilità di tipo ciclopedonale. È di tutta evidenza che questa variazione libera una quantità di suolo prima occupato dalle infrastrutture che deve trovare destinazione. La destinazione è consentita dalla definizione di zona, perché è una zona di espansione residenziale, quindi una destinazione residenziale è possibile, ma la capacità edificatoria di questo comparto non consente di attribuire capacità edificatoria all'area pur teoricamente e virtualmente edificabile, perché la zona è edificabile. L'accordo in cosa consiste? L'accordo consiste nella realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutturali. Quelle di urbanizzazione sono quelle di prima, cioè le strade di distribuzione ai lotti, gli impianti a rete per i lotti, non ci sono più le opere infrastrutturali che vengono sostituite da un'unica opera infrastrutturale che è una pista ciclopedonale. Le aree rimaste libere vengono cedute all'Amministrazione comunale complete delle opere di urbanizzazione, ma prive di capacità edificatoria. Capacità edificatoria che l'Amministrazione comunale darà con i propri strumenti successivamente.

Questo è in estrema sintesi il contenuto dell'accordo di pianificazione urbanistica.

MARANGON RENZO - Sindaco

Interventi?

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Nelle premesse che ha fatto il signor Sindaco ha detto che sono cambiate le necessità del traffico perché il Comune di Piazzola e il Comune di Gazzo hanno vietato il passaggio dei camion etc.. Guardate che questi divieti oggi li mettono e domani li levano, non è che questo divieto sia perenne. Domani mattina ci sarà un'altra Amministrazione a Gazzo e un'altra Amministrazione a Piazzola che possono dire: piuttosto che arrivi tutto dal centro di Piazzola, facciamo passare un po' di camion di là. Questa giustificazione non regge da nessuna parte. Un divieto è momentaneo, oggi faccio il divieto di passare il centro di Camisano, domani questo divieto lo levo. Questo è un discorso che non sta in piedi.

Abbiamo visto che su questa operazione, almeno per quello che mi riguarda non lo so, non c'è un parere della Commissione edilizia, manca anche qua un parere della Commissione edilizia. Non ho visto un parere neanche della Provincia, nel quale dice: no, quest'opera non serve più. Guardate che questa strada collega due strade provinciali, perché da via Badia si va a via Ponte Napoleone e da via Ponte Napoleone si esce in questo momento alla rotatoria di Santa Maria. È per questo che la Provincia aveva dato 30.000 euro di contributo. Se voi fate una rotatoria dentro una lottizzazione all'interno

del paese la Provincia non vi dà soldi, dà soldi là dove è interessata. Ci ha dato 150.000 euro sull'incrocio della strada che va a Rampazzo perché è una strada provinciale. Anche qua manca il parere della Provincia.

Il signor Sindaco ha detto che c'è il parere dell'avvocato Callegari. Guardate che agli avvocati ed ai vari professionisti bisogna vedere cosa si chiede e loro ti rispondono, ma io non ho visto nessuna parte della risposta nello specifico che dice che quello che stiamo facendo è giusto. Il prof. Callegari, che è un luminare, scrive: l'accordo di pianificazione... prima dice, e l'aveva detto anche l'architetto, che il criterio economico non è soltanto l'unico che può essere valutato, e sono d'accordo su quello che ha detto l'avvocato e quello che ha detto anche l'architetto prima. Dice: l'accordo di pianificazione, infatti, è una espressione di discrezionalità amministrativa in cui la componente strettamente economica deve essere bilanciata con altri benefici viabilistici e di ordinato sviluppo dell'area di riferimento. Una volta appurato che l'accordo non determini per l'Amministrazione la capacità di perseguire in modo... non determina economicamente, non è determinante. Bisogna vedere se è compatibile con quello che si fa.

I benefici devono essere viabilistici, lo dice l'avvocato, non è che lo dica io. Allora quali sono i benefici viabilistici? Che leviamo una strada, leviamo una rotatoria e prendiamo 600 mt. di pista ciclabile in più? La pista ciclabile c'era anche prima. Quindi non c'è nessun miglioramento. Non vedo quale sia il miglioramento, questo è un peggioramento caso mai, perché come ha detto anche il Sindaco, si era pensato di fare una rotatoria per rallentare, ma non per altri motivi, e per collegare.

Se andiamo a guardare il Pat, nel Pat la strada è segnata, ci sono i pallini. Quella strada è segnata. Mi dite voi se è segnata la strada dove andiamo a farla. Quelle del Pat sono indicazioni. Andiamo a fare la strada sopra la casa di Braggino o di Orsolon, facciamo la sopraelevata per fare questo collegamento, perché da quello che mi risulta l'unico punto dove si può fare la strada di collegamento è quello. Se il Sindaco ha deciso che quella strada non serve e non la facciamo, bene, fa prima la variante al Pat, elimina la strada e dopo fa quello che vuole, sennò bisogna spiegare dove facciamo la strada. Non c'è altro punto. Andate a guardare. Ieri pomeriggio ho preso la bicicletta e ho fatto un giro per il paese in quelle zone per capire bene come sono messe le cose, invece questo non c'è.

Nel Pat, nelle tabelle è segnata la strada, però se non viene fatta lì, quella strada non ha assolutamente nessun posto. Anche se si dice che la strada si farà, come possiamo pensare di farla quando ancora non è disegnata, cioè il luogo esatto non c'è nel Piano regolatore? Dobbiamo metterla nel Piano regolatore per potere andare ad espropriare i terreni. Andiamo ad espropriare i terreni successivamente, quando sia con la ditta

Arcobaleno, sia con la ditta Bellavista avevamo raggiunto l'accordo per la cessione delle aree e i prezzi... Bellavista, che è la lottizzazione più avanti, era stata adottata da questo Consiglio, mancava l'approvazione, era stata adottata, è stata ritirata quando si è insediata questa Amministrazione, cari colleghi. Guardate, era stata adottata e il prezzo della cessione del sedime stradale per fare la strada è stato concordato a 15 euro al metro. Questo è contenuto nella delibera. Qui adesso questo sedime dove non viene fatta la rotatoria lo mettete a 65 euro al metro! Ma voi scherzate?! Avevamo con la convenzione il pezzo della strada di Arcobaleno, la strada di Arcobaleno già nostra, avevamo il sedime della strada convenzionato con Bellavista per 15 euro al metro e abbiamo detto no, non lo vogliamo, vogliamo fare una pista ciclabile. A che cosa serve la pista ciclabile? Sapete che nel Piano regolatore dove finisce la lottizzazione Arcobaleno, basta fare una pista ciclabile di 300 mt. e collegarsi con la pista ciclabile bellissima che corre lungo il Piovego, che è anche piastrellata, non è neanche in terra battuta, che è dentro la lottizzazione Margherita... siete mai stati là dove c'è stato l'incidente? Domani prendete la bicicletta, per favore, andate dove c'è stato l'incidente e sono morti quattro ragazzi. Da lì parte una pista ciclabile bellissima, in mezzo agli alberi, che corre lungo il Piovego ed arriva fino al Partenone, quella casa grande. Da lì si poteva fare una pista ciclabile di 300 mt. e si collegava a quella che era inclusa nel piano della rotatoria. No! Vogliamo fare una pista ciclabile che corre in mezzo ai campi, senza neanche un albero, per cosa?, per rovinare la campagna, anziché farla correre lungo i fossati, come è il concetto della pista ciclabile. Anche nel Piar corrono lungo i fiumi. Invece no, vogliamo fare un'altra pista ciclabile.

Andiamo sulle valutazioni economiche. Ci sono tante cose, come faccio a ricordare tutto quanto? Neanche Napoleone si poteva ricordare tutto. Nella delibera che viene proposta per l'approvazione il costo della rotatoria, quello che doveva essere realizzato, era 322.000 euro. Di questi 322.000 euro, 30.000 li dava l'Amministrazione e 30.000 era il contributo della Provincia. Quello che di fatto doveva dare la ditta con la convenzione che aveva era 262.000 euro. Da questi 262.000 euro, per arrivare a quello che questo cambiamento comporta, che i soldi li deve versare la ditta lottizzante all'Amministrazione, si detrae il valore di 900 mt. quadri di pista ciclabile. Ma non si devono detrarre 900 mt. di pista ciclabile, si devono detrarre 593 di ciclabile, perché gli altri 307 erano contenuti nella convenzione prima. Non puoi pagarla due volte. Per cui c'è un grosso errore qui, a mio avviso. Dopo se qualcuno vuole rispondere... Quindi il prezzo che i lottizzanti propongono non è 900 mt., 900 mt. li deve fare, ma 307 li doveva fare anche prima, per cui gli paghiamo la differenza, non gli paghiamo due volte i 307 più 900.

All'interno di questo prezzo mette 154 euro al metro quadro della pista ciclabile. 154

euro al metro una pista ciclabile neanche se la facessero con mattonelle in oro! Una pista ciclabile, considerato che una parte della pista ciclabile calcolata 900 mt. corre lungo il marciapiede di via Badia...

MARANGON RENZO - Sindaco

Sono 90 mt., non 900. La pista ciclabile su via Badia che era già dentro il piano sono 90 mt.. L'altra pista ciclabile che devono realizzare è la rimanente che arriva a Fossato e saranno 150 mt.. Sono metri quadri, non metri lineari. La pista ciclabile sono metri quadri, non metri lineari.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Piano di lottizzazione, computo metrico del 2013: la rotatoria era 2193 mt. e la pista ciclabile in sede propria 307 mt.. È nella convenzione signor Sindaco.

MARANGON RENZO - Sindaco

Ma quadri, non lineari.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Anche quelli sono quadri. È la stessa cosa, metri quadri.

Per di più il valore che dà nella convenzione il lottizzante è 129 euro, dice: io faccio la pista ciclabile e la rotatoria di 307 mt. per 129 euro. L'hanno scritto loro, non io. Da 129 euro lo portiamo a 154 euro. Ho chiesto a più di dieci professionisti: scusate, quanto può costare una pista ciclabile? Loro mi hanno detto: dai 60 agli 80 euro al metro quadrato, al massimo 90 perché questa magari ha anche l'illuminazione, ha altre cose. Consideriamo che una parte di questi metri della pista ciclabile è area verde. E qui lo troviamo a 154 euro al metro! Enorme! Voi fatemi vedere in un progetto pubblico una pista ciclabile che è costata così. Trovatela, siete padroni di cercare e di trovare.

Andiamo avanti. Il sedime stradale che c'è della rotatoria, e noi non facciamo la rotatoria, lo prende l'Amministrazione e lo valuta a 65 euro al metro. Un terreno che non ha cubatura lo valutiamo 65 euro al metro. Non so se vi pare una cosa giusta, quando nell'argomento che andremo ad esaminare successivamente, colleghi, abbiamo quest'area in via dei Granatieri, questa rossa, che è terreno edificabile da lottizzare e lo vendiamo a 51 euro. Un terreno edificabile da lottizzare lo vendiamo a 51 euro ed andiamo a comperare terreno per mettere patate a 65. Che un domani l'Amministrazione potrà fare una variante e trasformarlo in edificabile quello è un altro discorso, quello non c'entra niente! Noi dobbiamo non pagare le intenzioni dell'Amministrazione, ma quello che vale in questo momento. L'andate ad approvare successivamente, non adesso.

Questa è area edificabile con cubatura, da lottizzare, e lo fate a 51 euro al metro e quella che è terreno per pannocchie 65. Benissimo, approvatelo.

E mi dice il Sindaco che non vi devo informare.

MARANGON RENZO - Sindaco

Grazie.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Non ho finito.

Dovete essere responsabili quando alzate la vostra manina, cari colleghi.

Nella delibera scrive il Segretario, il signor Sindaco, non so chi l'abbia scritta, che l'Amministrazione comunale precedente con il Suap ha venduto terreno non edificabile senza cubatura a 70.000 euro alla ditta Marangoni. Ma non è la stessa cosa! Non si possono mescolare le patate con le pannocchie, sono due cose diverse, perché quell'area era funzionale per la ditta, quindi faceva parte del lotto, serviva per area di manovra, per il parcheggio e poi la ditta Marangoni non aveva bisogno di cubatura, aveva bisogno di terreno per mettere le tubazioni, per mettere le vasche, a seconda del lavoro che fa. Quindi quel paragone è un paragone che non sta né in cielo, né in terra.

Quello che è importante è che quella cifra di 132.000 euro che la ditta ci deve dare è una cifra inadeguata e questo costituisce veramente un danno per l'Amministrazione comunale, perché, ripeto, la differenza della pista ciclabile che deve essere realizzata non è 900 mt., ma è 593 più i 307 che c'erano nel progetto principale. Quindi caso mai si deve moltiplicare 593 per l'importo, perché gli altri erano già all'interno.

Comunque il prezzo di 155 euro al metro quadrato la pista ciclabile e di 65 euro al metro quadrato di terreno non edificabile, nel momento in cui quello vicino l'abbiamo pagato 15, abbiamo concordato 15... dentro la lottizzazione piazza della Repubblica, dove c'è un altro lotto che andremo dopo a valorizzare, lì la terra l'abbiamo pagata 30, ma non 65. Si prende dentro il valore dell'Imu del terreno edificabile meno il terreno di quello che è da edificare e si fa la differenza. Ma scherzate? Dentro questo lotto di terra, anche quando sarà valorizzato, dovrà essere urbanizzato, dovrà cedere gli standard, dovrà fare...

MARANGON RENZO - Sindaco

No, no, è urbanizzato, ci sono già gli standard e tutto, sennò non gli diamo... non siamo proprio così sprovveduti. Non siamo sprovveduti!

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Io dico che il terreno...

MARANGON RENZO - Sindaco

È terreno già con tutti i sottoservizi. Ha il suo valore.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Questo è sedime stradale.

MARANGON RENZO - Sindaco

Lo dice lei.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Va beh, lei dovrà dimostrarmi perché costa 65 euro. Lo può pagare quello che vuole, può darne anche 500, dovrà rendere conto lei, non io, e chi lo vota. 65 euro al metro di terreno dite voi dove l'abbiamo comperato un'altra volta in un altro posto!

Vedo se ho fatto tutto... Basta, dopo mi dite voi come sta il ragionamento per cui ci stanno i 150 euro al metro quadrato della pista ciclabile, quando loro nella convenzione l'avevano messa a 129 e i 65 euro al metro quadrato, perché questo è un terreno che un domani il Sindaco valorizza. A me non interessa niente quello che fa il Sindaco, io lo compero adesso e un terreno di queste caratteristiche l'Amministrazione comunale non l'ha mai comperato a quel prezzo.

Compratelo, compratelo.

MARANGON RENZO - Sindaco

Altri interventi?

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Volevo chiedere un chiarimento, al di là degli aspetti tecnici, sulla convenzione, perché leggendo la proposta di deliberato, dove viene ricostruita tutta la vicenda, non capisco ad un certo punto cosa succeda. Arriviamo in particolare al giugno del 2019, che è il mese in cui la società Arcobaleno chiede al Comune una proroga dei termini di fine lavori. La convenzione scadeva a luglio del 2019. A questo punto non ho capito, perché è scritto che l'Amministrazione si è dichiarata contraria alla possibilità di suddividere in stralci esecutivi il piano di lottizzazione, cosa che invece era stata approvata dalla Provincia, però non si capisce se effettivamente poi conceda questa proroga. Se non l'ha concessa, non riesco a capire, c'era una convenzione ed era indicata una cauzione di circa 540.000 euro, mi chiedo che fine abbia fatto la cauzione, cioè non è stata escussa?

Mi manca questo passaggio, non riesco a capire se c'è un atto formale dove vengono prorogati i termini di fine lavori che chiedeva la società Arcobaleno, perché è poco chiaro, vorrei delucidazioni, perché c'è scritto che non accoglie la proposta.

MARANGON RENZO - Sindaco

Non è stata accolta la proposta perché chiedevano lo stralcio...

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Due stralci.

MARANGON RENZO - Sindaco

Esatto. Come si fa a concedere la proroga quando ti chiedono lo stralcio e dopo non sei più sicuro che venga fatta l'opera?

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Allora bisognava escutere la cauzione.

MARANGON RENZO - Sindaco

In quel contesto sono stati avviati vari incontri per verificare se c'era una via d'uscita. La rotatoria con quei soldi non stava più in piedi, perché sono passati i tempi e non avevano più intenzione di realizzare la rotatoria perché con i costi non ci stavano. Hanno chiesto lo stralcio, lo stralcio non l'abbiamo dato ed è iniziata una trattativa, da quel tempo lì fino ad oggi, e siamo arrivati a questa proposta di convenzione, la quale ci dà la possibilità di mettere in sicurezza la strada già concordata con la Provincia. Se voi avete osservato (è un particolare che non è evidenziato adesso), c'è la messa in sicurezza anche di tutte le abitazioni della stradina, cioè viene fatta una certa chicane per rallentare e tutto il progetto di circa 500.000 euro valuta tutta la sicurezza di via Badia, compreso questo passaggio.

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Sì, sì, ho capito, ma...

MARANGON RENZO - Sindaco

È stato solo per questo che non abbiamo concesso.

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Ma da ignorante, la cauzione di 540.000 euro andava escussa o no?

MARANGON RENZO - Sindaco

No. Se loro ci dicevano che non avrebbero fatto più nulla, allora sì l'andavamo a riscuotere, ma...

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

[Fuori microfono] La legge permette che una volta scaduti i termini della convenzione, l'Amministrazione comunale deve riscuotere e realizzare in proprio l'opera. Si legga la legge, Sindaco...

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Volevo terminare, se posso parlare io.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

[Fuori microfono] Si poteva fare.

MARANGON RENZO - Sindaco

Io non ho detto che non si poteva fare, noi non abbiamo voluto farlo perché la ditta ha messo sul piatto...

DE ANTONI CHIARA - Consigliere

Volevo capire perché nella convenzione vecchia c'è scritto che, scaduti i termini, il Comune doveva... Allora volevo capire se è corretto per l'Amministrazione non avere riscosso la cauzione, perché 540.000 euro non sono bruscolini.

MARANGON RENZO - Sindaco

Se noi andavamo a riscuotere la cauzione, tutto quanto l'impianto del piano di lottizzazione si sarebbe arenato e l'Amministrazione non voleva questo, l'Amministrazione voleva che si facesse il piano di lottizzazione, non voleva più fare la rotatoria per vari motivi e considerazioni nostre e abbiamo intavolato un rapporto con i tecnici della ditta, i tecnici nostri e i nostri consulenti per arrivare, dopo la richiesta, a questa bozza. Non è stato un percorso facile, è stato un percorso molto complesso perché? Perché anche la ditta si trova in difficoltà con un piano di lottizzazione così piccolo a realizzare un'opera di questo tipo. Nello stesso contesto la variante adottata del piano Bellavista non contemplava più la realizzazione della strada, ma contemplava solamente l'acquisizione dell'area. Perché? Perché anche quel piano di lottizzazione non era più...

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

[Fuori microfono] Scusi Sindaco, l'iter da seguire, se eventualmente lei voleva intavolare questa discussione, era quello di dire alla ditta: guardate che vi do un anno di tempo e studiamo una variante. Invece lei non ha dato nessuna proroga, lei il 31 di luglio 2019 doveva intascare la polizza assicurativa. Quello prevede la legge. Lei non lo ha fatto.

MARANGON RENZO - Sindaco

Altri interventi?

Architetto, se mi può delucidare meglio sul valore di quest'area, perché l'abbiamo stabilito in base a dei parametri, i 65 euro.

Arch. MICHELIN

Le valutazioni all'interno di questo accordo di pianificazione pervengono dai criteri che avete approvato prima. È una delle prime applicazioni di quei criteri. Volevo sottolineare - non compete a me perché nel merito delle scelte non voglio entrare - che quello che viene detto all'interno dell'accordo (non è una convenzione, è un accordo di pianificazione urbanistica ed è un'altra cosa), è che l'area che viene ceduta all'Amministrazione comunale viene ceduta urbanizzata e cioè con la dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e seconda previste dalla lottizzazione. Questo significa che l'area è priva della capacità edificatoria, ma è dotata di tutte le opere di urbanizzazione. Pertanto la valutazione certamente non può essere quella di area priva di opere di urbanizzazione, tenuto conto che il costo medio delle opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni fatte a Camisano Vicentino negli ultimi anni è intorno ai 40 - 45 euro a metro quadrato. Quindi l'area, sostanzialmente, ha un costo di 65, determinato da opere di urbanizzazione date dal lottizzante e quota zero dell'area.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Architetto mi scusi, nel punto successivo dell'ordine del giorno c'è la valorizzazione dei beni, che non ha seguito lei. C'è un lotto all'interno dell'area piazza della Repubblica che viene trasformato in edificabile, quel lotto è stato pagato 30 euro ed è area urbanizzata con tutti i servizi, non 65. Capisce? Allora non mi si può dire che l'area è urbanizzata e vale 65. Anche quella è urbanizzata, ma l'abbiamo pagata 30, non 65! Cosa è cambiato? Caso mai è cambiato che quando l'abbiamo pagato 30 da adesso i prezzi sono caduti, sono diminuiti, quindi vale ancora meno di 30, perché 10 anni fa un lotto di terra a Camisano di 1000 mt. costava 300.000 euro, adesso non vale neanche 180. Che

paragone è? L'area è urbanizzata, cosa vuol dire? Anche quella era urbanizzata, eccola qua, è il punto successivo all'ordine del giorno! È un lotto di area, area in più, che l'Amministrazione comunale ha pensato di rendere edificabile e di vendere per prendere i soldi, e fa bene, ma qua l'abbiamo pagato 30, non 65.

Arch. MICHELIN

Non conosco questi aspetti.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Il prezzo non è che lo faccia lei, nella maniera più assoluta, cosa c'entra? L'area l'abbiamo pagata 30, l'altra uguale, come questa, l'abbiamo pagata 15. È un sedime stradale, architetto, è la vecchia ex rotatoria. Che dopo sia tutto insieme non cambia niente. L'abbiamo pagata 15 euro al metro alla lottizzazione attigua, quella Bellavista e qua lo paghiamo 65? Se va bene così, va bene così, votate.

MARANGON RENZO - Sindaco

Altri interventi?

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Non mi avete detto però i metri se sono giusti. Attenzione, perché la moltiplicazione la fate per 900 mt., non per 593. I Consiglieri devono sapere quello che votano. Colleghi... non lo so!

MARANGON RENZO - Sindaco

C'è un computo metrico, Mario? C'è un computo metrico. Va bene, se c'è un computo metrico, vuol dire che è così.

Per quanto riguarda quella valutazione, queste operazioni non è la prima volta che le fa un'Amministrazione. Se si ricorda, abbiamo valorizzato quel fabbricato all'inizio di via dei Gigli, dove abbiamo asfaltato l'altro giorno, ed anche là l'abbiamo pagato 30 euro sulla lottizzazione Margherita e dopo l'abbiamo valorizzato. Siamo più o meno lì.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

30, non 65.

MARANGON RENZO - Sindaco

Ma cosa abbiamo venduto alla ditta che ha fatto quel fabbricato là a 5 piani?

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Ma cosa vuol dire? Ma cosa vuol dire?

MARANGON RENZO - Sindaco

È la stessa cosa!

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Ma Sindaco, lei non può fare questi paragoni. Allora lei domani mattina va da un contadino, gli dice: mi dai 10.000 mt. di terreno, lo paghi 10 euro o 20 euro al metro e dopo fai una lottizzazione, fai 10 lotti e li vendi, ma quella è una truffa nei confronti del cittadino, scusa! Non si può pensare...

MARANGON RENZO - Sindaco

Ma guarda che non stiamo mica parlando di un argomento del genere.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

No!

MARANGON RENZO - Sindaco

Lo dice lei questo qua.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

No, non si può dire che il terreno che prenderò a 65 euro lo valorizzerò. Cosa vuol dire? Bisogna vedere quello che lo paghi adesso, la valorizzazione ha la facoltà l'Amministrazione di farla, il privato non ha questa facoltà.

MARANGON RENZO - Sindaco

Se non ci sono altri interventi, mettiamo in approvazione il punto n. 8: Approvazione accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. n. 11/2004 per successiva adozione variante al Piano degli Interventi e conseguente aggiornamento convenzione urbanistica Piano di lottizzazione C2a/68 in via Badia - ditta Arcobaleno Srl.

Chi è favorevole...

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Devo fare la dichiarazione di voto, mi scusi, signor Sindaco, chiedo scusa, per motivare. Se lei non mi dà la risposta sui 900 mt. etc., vuol dire che non sapete fare i calcoli, abbia pazienza.

MARANGON RENZO - Sindaco

Non ho la documentazione qua adesso per poterle rispondere, ma faremo la verifica, non si preoccupi.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Ma come facciamo la verifica? Mi scusi, Sindaco, lei dice che bisognerà fare...

MARANGON RENZO - Sindaco

Non ho i documenti per darle la risposta tecnica. Per cui se l'approviamo noi cosa interessa a lei! Siamo noi i responsabili! Lei faccia dichiarazione di voto...

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Ah così lavora, così funziona il discorso! Quindi lei può approvare quello che le piace, nonostante le osservazioni che le facciamo?

MARANGON RENZO - Sindaco

Ma sono registrate!

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Io le ho detto che nel piano di lottizzazione convenzionato ci sono 307 mt. di pista ciclabile calcolati. Adesso devono fare 900, ma gli deve pagare 307 più 900 o la differenza? E lei dice che... benissimo, allora fate così! Allora vediamo!

MARANGON RENZO - Sindaco

Faccia la dichiarazione di voto, per cortesia.

PREZALIS ELEUTHERIOS - Consigliere

Io esprimo voto contrario perché con questa operazione si rende un danno economico immenso per l'Amministrazione comunale, avendo valutato sia le opere con un costo eccessivo, sia il valore del terreno, oltre naturalmente ad avere una contrarietà all'operazione, in quanto contraria alle indicazioni del Pat. Votate.

MARANGON RENZO - Sindaco

Ripeto, metto in approvazione il punto n. 8: Approvazione accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. n. 11/2004 per successiva adozione variante al Piano degli Interventi e conseguente aggiornamento convenzione urbanistica Piano di lottizzazione

C2a/68 in via Badia - ditta Arcobaleno Srl.

Chi è favorevole alzi la mano. La maggioranza. Chi è contrario? La minoranza.

Votiamo l'immediata eseguibilità. Favorevole la maggioranza e la Consigliere De Antoni, il resto della minoranza è contraria.

Grazie architetto Michelin per il lavoro e per la pazienza.

Arch. MICHELIN

Buona serata e buon lavoro.

MARANGON RENZO - Sindaco

Votiamo per l'anticipazione del punto n. 3. Chi è favorevole alzi la mano.