

Diamo per letta la delibera. Apriamo la discussione. Prego Consigliere Brotto.

**CONSIGLIERE BROTTTO:**

Abbiamo letto la documentazione e l'iter travagliato di questa iniziativa immobiliare. Alla fine ci rimangono delle domande, molti dubbi e delle perplessità. Il dubbio principale è che l'Amministrazione non abbia esercitato il suo potere contrattuale come era riuscita in altre precedenti convenzioni di lottizzazioni avvenute a Camisano, invece si sia limitata a contrattare il minimo sindacale sotto il quale non poteva andare. Le domande che poniamo sono: perché l'Amministrazione accetta che le ditte lottizzanti si riservino un'area destinata a verde privato di oltre 6.000 metri all'interno di una lottizzazione? Non era forse il caso di riclassificare questa area verde in terreno agricolo? Oppure, non era forse il caso che questa area verde rimanesse privata ma ad uso pubblico? Che senso ha che una ditta lottizzante, che compie un'operazione imprenditoriale di speculazione edilizia, si riservi per sé vita natural durante un'area a verde ad uso privato all'interno di una lottizzazione a Santa Maria, per motivi affettivi o ci sono altri motivi? Non era forse il caso di prevedere uno stralcio di pista ciclabile per iniziare a mettere in sicurezza via Rasega e prevedere un futuro collegamento con l'area di villa Capra?

Secondo punto. Il Comune incamera nella convenzione un bacino di laminazione accorpandosi relativi oneri di manutenzione. A questo punto non era preferibile che anche questo bacino rimanesse in proprietà alla ditta lottizzante, visto che già questa ditta si riserva un'area a verde per sé? A noi sembra che l'Amministrazione si porti a casa gli oneri e lasci al privato i benefici. Il Comune incamera da questa iniziativa immobiliare circa 125.000 euro di oneri di urbanizzazione secondaria. Se andiamo a valutare quanto può costare nei prossimi dieci anni lo sfalcio, la manutenzione e la pulizia del bacino, possiamo tranquillamente ipotizzare che in dieci anni abbiamo bruciato tutto il valore degli oneri introitati. Dove sono i vantaggi della parte pubblica in questa operazione?

A Camisano negli anni sono state firmate varie convenzioni di lottizzazione, abbiamo notato che non c'è uno schema standard studiato e valutato da un punto di vista legale da utilizzare su tutti i casi che vengono fuori. Ogni volta notiamo che la convenzione è diversa, perfino negli articoli standard, perché uno degli articoli più importanti sono le garanzie fornite al Comune, come le fidejussioni ed il loro eventuale utilizzo in caso di necessità. I capitoli sono scritti in modo completamente diverso da convenzione a convenzione, ad esempio nelle lottizzazioni Bellavista sono coperti da fidejussioni di oneri primari e secondari, in quella di Eredi Rigoni solo i secondari. In questa convenzione di Eredi Rigoni si dice che il permesso di costruire deve essere richiesto entro 90 giorni dalla firma. E se la ditta non lo fa ed è inerte, che cosa succede? Si possono esercitare le fidejussioni? A questo punto della procedura riteniamo che l'Amministrazione abbia una sola via d'uscita per giustificare al meglio il proprio operato e la difesa degli interessi pubblici, cioè che come minimo il verde privato diventi ad uso pubblico affinché ne possano beneficiare tutti i cittadini residenti.

Questo è quello che chiediamo, oltre ovviamente ad avere una risposta sulle domande poste. Grazie.

**SINDACO:**

Prego. Mi sono preso nota, dopo eventualmente se non rispondo in modo compiuto mi ripetete qualche domanda. Allora, vi farò un po' di cronistoria su questo piano di lottizzazione che non è stata citata nel vostro intervento. Questo è un impianto urbanistico antecedente al 2004, cito il 2004 perché è stata la prima variante urbanistica generale dopo i piani edificabili che si trattavano prima. Era stato approvato in via definitiva da tutti gli enti, compresa la Sovrintendenza, che non era questo piano qua, era un piano un pochettino, più diverso e anche più ampio rispetto alla parte che è dedicata al

residenziale. In quei tempi in cui è stato esercitato questo diritto i proprietari non hanno convenzionato, Segretario, mi dice caso mai se c'è qualcosa, non è stato esercitato questo diritto e hanno dovuto riproporre il piano di lottizzazione alla Commissione edilizia, compreso tutti quanti gli enti. A quel punto lì la Sovrintendenza boccia il piano. Questo credo che sia tre, quattro anni fa. Naturalmente era un diritto acquisito da tanti anni, anche perché di solito si paga l'IMU nelle aree edificabili, con l'intervento dell'Amministrazione per salvaguardare un diritto anche del privato, perché era un diritto acquisito, abbiamo interpellato la Sovrintendenza e con la Sovrintendenza abbiamo stabilito i nuovi parametri in funzione anche alle nuove disposizioni sulle aree edificabili in presenza di un vincolo paesaggistico. Qua c'è un vincolo che riguarda il paesaggio.

Abbiamo concordato che nell'area verde, in precedenza questo piano stabiliva proprio area F. L'area F era a utilizzo pubblico, per cui nell'area F si poteva fare tutto quello che si voleva fare a utilizzo pubblico, in particolare, a suo tempo era destinata ad impianti sportivi, molti anni fa. Dopo degli impianti sportivi, visto anche il procedere di altre strutture nel nostro territorio, era sempre rimasta zona F, per cui si pensava a un parco, si pensava a varie soluzioni di utilizzo pubblico. Invece la Sovrintendenza nel dare le nuove disposizioni ha detto che quell'area lì non deve essere toccata in nessun modo e per nessun motivo, se non lasciata com'è, la sola disponibilità era di utilizzarla eventualmente con bacino di laminazione. Il momento in cui il privato ha riproposto un piano di lottizzazione, con tutte le individuazioni delle varie indicazioni della Sovrintendenza, erano ancora indicazioni e non erano altre impositive, infatti se voi guardate il piano di lottizzazione è individuato con un percorso, quello verde, che va a togliere la visibilità, che non va a togliere la visibilità della villa lungo la strada di via Rasega. Tanto per dirvi un principio, perché il sopralluogo l'ho fatto io con la Sovrintendenza, sia incontri preliminari a Verona che dopo in questo luogo qua.

Vista questa situazione l'area praticamente ha valore zero, non è che ha valore zero, ha meno di zero l'area. Quando siamo andati a concordare la convenzione, e non l'abbiamo inventata noi, ogni area edificabile ha le sue caratteristiche e la convenzione è diversa da una dall'altra, ma non da adesso, da quando sono sorti i piani di lottizzazione edificabili con i piani regolatori. Ecco, perciò nella verifica dello stato di fatto della convenzione noi abbiamo detto: bene, il bacino di laminazione, perché qua c'è anche una situazione pregressa che in futuro dovremo sicuramente risolvere, i piani di lottizzazione hanno bisogno da una certa data in poi dei bacini di laminazione imposti dalle strutture che regolano il sistema idraulico del nostro paese in generale, tutto il paese italiano, per cui il consorzio di bonifica ci ha imposto il bacino di laminazione che noi, non è la prima volta, è già la seconda volta, abbiamo inserito come intervento pubblico, perché quando il piano di lottizzazione va a essere destinato alle unità familiari, che ci sono circa, in questo caso qua ci sarà una ventina di unità familiari, il servizio che deve essere dato deve essere dato un servizio pubblico, perché anche nel cambio delle proprietà si trovano in carico, giusto? Perfetto. Questo è un problema che cerchiamo di risolvere in ogni posto con situazioni come questa.

Abbiamo detto, l'area verde ve la tenete voi e non versando giustamente 125.216 euro sono quelli che noi non avremmo speso oppure avremmo speso con la caratteristica dell'area F che va monetizzata a 15-20 euro, a seconda della situazione dove si trova. Non essendo più area F, era un danno erariale andarla a pagare. In più, se lo sfalcio toccava a noi, che non tocca più a noi, erano altri 700 euro di sfalcio, ogni sfalcio, il minimo sono tre, Assessore, all'anno, sei, va beh, qua per noi potevano essere tre, sono 3.500 euro all'anno, in dieci anni sono 35.000 euro. Difatti in futuro con le nuove convenzioni cercheremo di monetizzare una quota che, visto che lo sfalcio toccherà a noi nel bacino, ed è giusto così secondo noi, perché altrimenti avremmo un territorio che non è più bene mantenuto da questo sistema dei piani di lottizzazione, Assessore ne abbiamo tanti, questo è il secondo piano che noi approviamo con questo meccanismo qua.

Ci siamo fatti dare un verde secondario che in questo caso qua, in questa compensazione qua, perché noi non abbiamo da nascondere nessuno niente, questo qua va a compensare in teoria i dieci anni che potremmo avere, perché è sempre un verde che è a servizio del bacino idraulico. Diventa tutto quanto di proprietà del Comune a costo zero, però abbiamo che non paghiamo, perché i 125 mila euro sono oneri di urbanizzazioni secondarie, che o li utilizzi per i secondari o sennò ti vengono pagati, per cui

il beneficio è di avere 125 mila euro che li utilizzeremo per le manutenzioni del nostro territorio, perché gli oneri vanno a mantenere il nostro territorio, perché gli oneri di urbanizzazione che vedrete nel bilancio, nella prima riga, sono quelli che vanno nella segnaletica, nel rifacimento delle strade e tutto quello che ne compete. In questo caso qua secondo noi abbiamo portato a casa un risultato buono per la proprietà perché era un diritto acquisito, e credo che sia un risultato buono anche per l'Amministrazione.

Se non sono stato chiaro fatemi altre domande che vi rispondo.

Altri interventi?

Bene, se non ci sono altri interventi mettiamo in approvazione il punto n. 4: approvazione variante parziale al piano degli interventi per la suddivisione ambito d'intervento C2/5 e SC34 (ex C2A/90) in due sotto ambiti C2/5-1 e C2/5-2 e contestuale approvazione del p.d.l. denominato Eredi Rigoni.

Favorevoli? La maggioranza.

Contrari? La minoranza.

Ci vuole l'immediata eseguibilità. Votiamo l'immediata eseguibilità.