



VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 53 del 09-11-2011

Sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima Convocazione

Oggetto:
MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI ANNO 2011. VARIANTE AI SENSI ART. 35 L.R. 11/2010 "VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ZONA D2/B".

L'anno **duemilaundici** addì **nove** del mese di **novembre** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti notificati ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NIEDDU MARIANO.

Il Sig. RINUNCINI ENRICO, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

MANGANO ANDREA

MUSTO CATERINA

ZOPPELLO LUCIANO

Alla trattazione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno sono presenti i Signori:

RINUNCINI ENRICO	P	MANGANO ANDREA	P
SCHIAVON MARTINO	P	MUSTO CATERINA	P
SCHIAVON BERTILLA	P	GAMBATO LUCA	P
MORELLO OLINDO	P	ZARAMELLA GIANLUCA	P
CAPPUZZO ADRIANO	P	BOCCON LUCA	P
TASCA CARMEN MATTEA	P	MASIERO ALBERTO	P
BAZZI HUSSEIN	P	SCHIAVON MARCO	P
MORO DINO	P	ZOPPELLO LUCIANO	P
FASSINA ANNA CARLA	P	BUSON PAOLO	P
RAVAZZOLO EMY	P	GOBBO LUCIA	P
BORTOLAZZI MARCO	P		

Presenti 21 Assenti 0

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to RINUNCINI ENRICO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NIEDDU MARIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE	CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
N. _____ Reg. Pubbl. Certifico io sottoscritto Segretario Generale che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio il _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi. <i>Addì</i> IL SEGRETARIO GENERALE F.to NIEDDU MARIANO	Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA il _____ <i>Addì</i> IL SEGRETARIO GENERALE NIEDDU MARIANO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE
NIEDDU MARIANO

Il SINDACO introduce l'argomento ed invita l'Assessore alla Programmazione del Territorio, MARTINO SCHIAVON, ad illustrare la proposta di deliberazione.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Illustra i contenuti del provvedimento spiegando che con questa delibera si va a modificare il piano delle alienazioni già a suo tempo approvato, dove si approvava la dismissione di un'area posta in Via Torino, nel capoluogo. L'area in questione era stata identificata in una struttura alberghiera (codice 72) con dei parametri urbanistici ben definiti, che prevedevano una superficie di 2.200 mq da dismettere, un volume prestabilito di 6.000 mc e una destinazione dell'area a superficie commerciale e superficie alberghiera ricettiva.

Oggi, nella valorizzazione, si va a modificare la destinazione d'uso e l'altezza massima possibile. Rimane, quindi, invariata la superficie, il volume pari a 6.000 mc e viene individuata una nuova destinazione d'uso, che è commerciale, direzionale e artigianale per una percentuale non inferiore al 60% del volume e per il restante 40% la destinazione è residenziale. L'altezza massima del fabbricato passa da 15 a 20 metri.

Terminata la relazione, il Sindaco dichiara aperta la discussione e concede la parola ai Consiglieri:

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Ritiene che sarebbe bene ricordare quando questa variante fu portata all'attenzione del Consiglio Comunale, cioè nel 2004. Nel 2004 lui sedeva sui banchi del Consiglio Comunale e aveva già espresso la sua perplessità riguardo a questa previsione di Piano Regolatore. Andando a rivedere le osservazioni e la discussione di quel Consiglio ha trovato anche delle perplessità espresse da alcuni Consiglieri, in particolare di un Consigliere che non siede più nella maggioranza.

La cubatura qui non viene modificata, ma il punto più importante riguarda l'aspetto dell'impatto di questa previsione di Piano Regolatore.

Purtroppo la dismissione non ha avuto esito perché l'asta è andata deserta e di conseguenza si deve prevedere una cosa diversa.

Questa destinazione prevede il commerciale, direzionale e artigianale, come se ne vedono tante lungo la Statale, ma con misure nettamente superiori, perché 20 metri in una zona a ridosso del centro storico sono veramente tanti.

Invita, quindi, i Consiglieri di maggioranza a fare le opportune valutazioni su questo aspetto, perché è un aspetto di non poco conto, alla luce anche del fatto che gli edifici contermini sono nettamente più bassi. Se questo immobile verrà alienato ci si troverà una torre, che probabilmente sarà costruita a distanze minime dai confini, anche se ci sono delle normative che prevedono che la distanza dal confine deve essere la semisomma dell'altezza.

Chiede una risposta su queste obiezioni per capire se è stato valutato anche questo aspetto oltre a quello dell'altezza.

Per quanto riguarda quello che si disse nel 2004, spiega che, andando a leggere la discussione, ha notato che l'Assessore Martino Schiavon, su richiesta da parte del Consigliere di maggioranza, si era fatto promotore per la redazione di un piano-guida. Chiede se questo è stato fatto, perché adesso qualunque cittadino può vedere che quest'area viene riqualificata in modo un po' speculativo, anche se la cubatura rimane la stessa.

Un altro aspetto che osserva e che potrebbe essere anche quello che porta alla problematica della vendibilità, riguarda il fatto che è un po' eccessiva la valutazione di 1.260.000 euro come base d'asta di questo immobile. Dichiaro di aver fatto un conto molto semplice per i 6.000 mc e ha visto che il risultato è di 210 euro al mc. Se questa era una valutazione del 2004, perché deve essere riproposta adesso? Questa valutazione gli pare eccessiva, anche perché questo è un periodo in cui gli immobili e i terreni hanno perso di prezzo.

Se lui volesse comprare un terreno per realizzare una casa (circa 600-800 mc) si troverebbe di fronte a cifre magari di questo tipo, ma considerando una cubatura molto bassa e con un bel terreno intorno. Secondo lui, qui il prezzo dovrebbe essere più basso, perché non è adeguato riproporre quella perizia del 2004.

Per concludere, dichiara che se ci fossero delle proposte alternative si potrebbero anche valutare, ma i suoi forti dubbi riguardano la possibilità di avere un'altra asta deserta.

Se la necessità dell'Amministrazione è di alienare questo immobile a causa delle contingenze economiche, ritiene che come prima cosa si debba pensare ad abbassare il prezzo con un'apposita e attuale perizia.

Secondo lui, inoltre, va valutato con attenzione l'aspetto ambientale e soprattutto l'impatto visivo di questo immobile, introducendo una valutazione più attenta da parte dell'Amministrazione su questo nuovo immobile che dovrebbe essere realizzato.

BUSON PAOLO (Ponte della Libertà): Afferma di nutrire qualche perplessità, anche se nel 2004 non c'era. È chiaro che l'altezza è impattante.

I grattacieli derivano un po' anche da un simbolo fallico, per cui questo intervento lui non lo vede proprio all'ingresso di Ponte San Nicolò.

Qualcuno potrebbe essere d'accordo nel dire che, comunque, potrebbe rappresentare un elemento caratterizzante del centro.

Al di là delle battute, quello che lo preoccupa molto di più, invece, è il fatto che la nuova destinazione prevede una superficie commerciale anche di grande vendita. Si è, infatti, appena finito di parlare di traffico e anche questo potrebbe rappresentare un problema. Le piccole e medie imprese commerciali stanno subendo delle chiusure, perché le grandi strutture di vendita stanno facendo da padrone.

Secondo il suo modesto parere, ci si dovrebbe orientare più verso una corte commerciale aperta con piccole strutture di vendita e con una altezza molto più adeguata all'aspetto urbanistico del paese.

SINDACO: Rivolgendosi al Consigliere Buson, afferma di sperare che i campanili non lo turbino.

BUSON PAOLO (Ponte della Libertà): Risponde di no.

TASCA CARMEN MATTEA – Assessore: Dichiaro che, come già anticipato in sede di Giunta e di pre-consiglio, lei esprimerà, su questa proposta, un voto di astensione, perché ritiene questo progetto altamente impattante per le dimensioni volumetriche e per l'altezza. Prevedere sei piani fuori dal suolo in quel sito, secondo lei è fuori dal contesto di Ponte San Nicolò e, quindi, per queste criticità si asterrà.

BOCCON LUCA (Ponte della Libertà): Preannuncia che non voterà a favore di questa delibera in quanto già a suo tempo è sempre stato contrario al discorso dell'albergo, visto che, secondo lui, era una cosa che non poteva andare bene per Ponte San Nicolò. Fare un albergo in quel punto, infatti, era veramente una cosa più che esagerata.

Su quello che si va a fare adesso con questa delibera dichiara di essere altrettanto preoccupato, perché alla fine non si sa che cosa verrà costruito in quel sito. Si potrebbe, infatti, costruire una grossa struttura con una viabilità molto sostenuta, oppure anche tante piccole strutture. Le possibilità, quindi, sono tante e Ponte San Nicolò capoluogo ha molte difficoltà da affrontare, come ad esempio il discorso dei parcheggi. Lui non sa quello che nascerà, ma lì ci sono già delle altre attività operanti che non hanno parcheggio, per cui tutti parcheggiano lungo la strada.

Ci sono diversi punti di domanda che sorgono di fronte all'intervento che si vuole fare.

Sicuramente l'altezza è una cosa molto impattante e questo non si può nascondere. Lì attorno ci sono dei fabbricati residenziali che probabilmente non vedranno più il sole, e anche questo non si può nascondere.

Dal punto di vista economico si vedrà come andrà la prossima asta, ma secondo lui non ci sono grosse aspettative, visto come stanno andando le cose dal punto di vista edilizio e del mercato immobiliare.

Per queste ragioni esprime il suo parere contrario a questa delibera perché ha grossi dubbi sull'intervento nel suo complesso.

GOBBO LUCIA (Vivere a Ponte San Nicolò): Afferma che il suo Gruppo capisce che questa è una possibilità per l'Amministrazione di arrivare all'alienazione dell'immobile per ottenere quelle risorse finanziarie da utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche necessarie al territorio di Ponte San Nicolò, sempre nel rispetto del patto di stabilità. Visto, però, che la diversa destinazione d'uso sarà causa di un considerevole aumento di volumi, con conseguente sgradevole impatto visivo, il suo Gruppo esprimerà un voto di astensione.

Vorrebbe cogliere l'occasione per chiedere informazioni in merito alla deroga al patto di stabilità ottenuta, grazie all'intervento della Regione, da settanta Comuni; in particolare vorrebbe sapere se il Comune di Ponte San Nicolò è uno dei novanta Comuni che hanno presentato la richiesta in tempo oppure se è fra i centosessantotto che si sono persi l'occasione di ottenere questa rara opportunità.

SINDACO: Prima di lasciare la parola ad altri Consiglieri, propone di tralasciare in questo momento tale discorso, che non fa proprio parte dell'ordine del giorno, assicurando, però, la massima disponibilità al termine del Consiglio.

SCHIAVON BERTILLA – Assessore: In merito a questo punto, vorrebbe fare una riflessione personale. È un momento particolare, relativamente ai mercati finanziari, e, quindi, è ovvio che ci possano essere delle perplessità. Anche la minoranza, però, ha detto precedentemente che il Comune ha bisogno di risorse, per cui questa operazione va vista sotto questo aspetto.

Auspica che questo secondo esperimento d'asta comunale possa andare a buon fine. Si rende conto che gli sforzi che stanno facendo l'Assessore al patrimonio e l'Amministrazione vanno in questo senso.

Ciò che lei sente di dover dire al Sindaco, all'Amministrazione e agli Uffici tecnici è di avere degli accorgimenti particolari sui progetti e sulle modalità di costruzione, in modo che alla fine non si debba

vedere questa torre. Ritieni che oggi l'architettura faccia anche delle progettazioni tali che si possa non avere questo impatto e su questo vorrebbe porre l'attenzione e ottenere magari l'impegno da parte dell'Amministrazione stessa in questo senso.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Chiede di fare una parentesi. Da qualche altra parte (Parlamento italiano) la critica al centro-sinistra è che dice che sta andando tutto male, mentre qui a Ponte San Nicolò, pur nel piccolo, si sta facendo il contrario. Si aspettava, questa sera, che qualcuno dicesse che la perizia è bassa, ma a quanto pare qui si vuole essere più realisti del re. Questa, comunque, era solo una parentesi.

È stato detto che l'altezza massima è troppo alta, che il valore immobiliare è troppo alto, che non si sa cosa verrà realizzato lì in futuro e altro. Ritieni che forse non si è capito bene, per cui si permette di rileggere:

Art. 10 ter

Superficie territoriale: 2.200 mq.

Edificabilità: 6.000 mc (i volumi non sono cambiati e non aumentano).

Altezza degli edifici: massimo 20 metri (unica cosa aumentata).

Distanza fra fabbricati: fra pareti finestrate, secondo normativa nazionale, con un minimo di 10 metri.

Area a servizi totali: minimo 1 mq/mq di superficie lorda a pavimento.

Verde pubblico di uso pubblico: 10%.

Parcheggio pubblico di uso pubblico: 50% (maggiore quantità richiesta dalla L.R. 15 del 2004).

Se qualcuno si fa una grande struttura vendita (per Ponte San Nicolò non può essere più grande di 1.500 mq) c'è una maggiorazione del parcheggio.

Verde privato: 10%.

Parcheggi privati: 10%.

Destinazione d'uso: tutte quelle descritte dall'art.4 e commerciale, direzionale e artigianale che non siano inquinanti o rumorose nella quantità non inferiore al 60% in termini volumetrici (3.600 mc minimo devono essere commerciali, direzionali e artigianali).

Residenza: non superiore al 40% (2.400 mc di residenza).

I portici e le gallerie pubblici sono di uso pubblico, ecc. ecc.

In questa delibera la prima novità riguarda i 20 metri, mentre la seconda è che l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata, concordato con l'Amministrazione comunale, che definisca l'organizzazione planivolumetrica, tipologica e formale della futura edificazione.

Personalmente, da buon Consigliere di minoranza o di maggioranza, a lui verrebbe da dire di realizzare questa cosa in fretta senza avere tanti dubbi.

C'è una perizia tecnica che dice che il volume vale 210 al mc, per cui lui, come Consigliere, si sentirebbe di dire di farla in fretta. Ritorna comunque a dire che non ci sono aumenti di volume.

GOBBO LUCIA (Vivere a Ponte San Nicolò): Afferma di aver usato impropriamente la parola "volumi", perché in realtà voleva dire altezze e se ne dispiace.

BOCCON LUCA (Ponte della Libertà): Dichiaro di voler fare un inciso all'Assessore, che sta portando avanti il suo programma e le sue idee per lo sviluppo del territorio. Afferma di essere un Consigliere di minoranza e di esprimere il suo parere, per cui ripete di non essere tranquillo, visto che non ha ancora visto il progetto.

Su questa delibera si sono scritte tante cose e, quindi, si possono fare tante cose. Lui si augura che vada tutto bene, ma rimangono le perplessità fino a quando non vedrà il progetto.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Afferma che la minoranza non sta gufando proprio per niente, ma sta parlando della realtà. Forse, invece, è l'Assessore che vive un po' sul mondo dei sogni, perché attribuire dei prezzi di questo tipo senza fare riferimento a oggi (rimanendo ai prezzi del 2004) non è certamente giusto. Tutti sanno che un appartamento comprato nel 2004 aveva un prezzo, mentre adesso un appartamento con le stesse caratteristiche costa meno. Questo è un dato di fatto, per cui ci si deve arrendere a questa evidenza. Non sa se l'Assessore ha visto una cosa diversa, ma questo è quello che lui constata lavorando nel campo.

Poco fa l'Assessore ha fatto una carrellata di riferimenti normativi, ma non c'è bisogno di questo, perché le carte le hanno viste tutti e tutti sanno che si parla di un edificio alto 20 metri su una zona in cui ci sono edifici alti al massimo dieci metri più il sottotetto. Questa è una zona B, dove gli indici massimi possono andare al 2-2,2 mc per mq. Lui ha fatto il conto e qui, invece, ci sono quasi 3 mc per mq (per la precisione 2,73).

Nel 2004 si è fatto il passaggio dell'aumento della cubatura che non era di questo tipo, visto che era più bassa, e sfida chiunque a dire il contrario. Nel 2004 si approvò la variante urbanistica perché si era nei

termini per poterla approvare, tanto è vero che lui al tempo era molto perplesso. A quel tempo si era detto, visto che c'era del tempo, di vedere la cosa con maggiore attenzione, visto che si stava parlando del futuro di un capoluogo. Vedere una "lancia" del genere all'ingresso di un centro, che ha sempre visto abitazioni medie, gli sembra una cosa eccessiva.

Relativamente all'intervento dell'Assessore Bertilla Schiavon che ha detto che si può trovare qualche alternativa con il piano di recupero, afferma che il dato di fatto è che qui si potrà fare commerciale, direzione, residenziale e artigianale, per cui il commerciale non lo toglie nessuno da lì.

Chiunque vincesses l'asta dovrà realizzare lì dentro quello che è previsto dalle normative e, quindi, anche il commerciale, che potrebbe essere anche di 1.500 mq.

Chiede a tutti di fare tutti quanti un passo indietro per cercare di vedere se è proprio questa la previsione coerente di un territorio.

Si vuole davvero continuare a fare immobilismo perché bisogna vendere e non guardare però in faccia il fatto che l'edificio è molto alto?

Qui bisogna avere un po' di coerenza e soprattutto un po' di etica.

Secondo il Gruppo Ponte della Libertà quell'edificio in quella zona non è adatto, per cui si dovrebbe valutare un'altra opportunità. Il suo Gruppo è qui per farlo, per cui adesso sta alla maggioranza decidere.

MORELLO OLINDO – Assessore: Ringrazia l'Assessore Martino Schiavon per il valore previsto, perché in realtà è una sfida: si prova con la gara. Se si portano a casa 1.260.000 euro i cittadini saranno contenti, perché vedranno soddisfatte alcune esigenze che hanno nel territorio, ma se non si riuscirà a incassare tale cifra, ci sarà tempo per abbassare la gara. Il primo tentativo va fatto con quella cifra.

VOCE FUORI MICROFONO

Questo è il primo tentativo con questa destinazione.

Il discorso alberghiero alcuni anni fa era una scelta lungimirante, perché prevedeva anche un possibile ragionamento con le attività di fronte, che potevano implementare l'assenza di una cucina prevedendo la colazione, il pranzo o la cena presso altre attività. L'albergo, quindi, avrebbe avuto solo la funzione di camera di alloggio. Purtroppo i tempi sono cambiati, considerato anche il fatto che si è provveduto a una diversa individuazione dell'area sulle mappe catastali che non erano corrette. La crisi ha cambiato un po' tutto e oggi, quindi, si cambia la destinazione.

La cifra di 1.260.000 euro è una sfida, ma i cittadini saranno contenti se si portano a casa più soldi perché le loro esigenze sono tante.

BUSON PAOLO (Ponte della Libertà): Dichiaro di essere dispiaciuto nel sentire parlare gli Assessori Martino Schiavon, Morello Olindo e Bertilla Schiavon di un aspetto meramente legato al prezzo da mettere in tasca. Ricorda che un simile discorso è stato fatto da un vecchio Assessore riguardo l'accettazione o meno, da parte del Sindaco di allora, della discarica comunale. In pratica, 2 o 3 miliardi di lire sono stati barattati con la discarica del Comune e questo è stato detto nell'allora sala civica in Via Aldo Moro.

Non si può continuare ad andare avanti con il riempire le tasche, perché qualcuno ha bisogno, e a barattare il territorio di Ponte San Nicolò. Villa Crescente è lì chiusa, ma a tutti quanti sta bene così.

Nel documento allegato si legge "valorizzazione del patrimonio" e, a suo avviso, tutta questa storia non è una valorizzazione.

Il creare strutture di vendita di 1.500 mq non rappresenta certo l'aver delle piccole strutture di vendita e quindi il "casolino" sotto casa chiude bottega e poi va a piangere dal Sindaco.

Dichiara di non avere mai visto un albergo che non abbia dentro un bar per le colazioni, perché chi fa un albergo vuole portarsi a casa anche i soldi per le colazioni. L'albergo ha una cucina e, quindi, immagina che la pizzeria che gli sta davanti arrivi a chiudere i battenti.

Secondo lui, va fatto un discorso legato alla lungimiranza delle scelte architettoniche-urbanistiche, altrimenti si arriverà a svendere tutto, compresa Villa Crescente da cui si potrebbero ottenere un paio di milioni di euro. Che cosa altro c'è in vendita a Ponte San Nicolò?

MUSTO CATERINA (Ponte San Nicolò Democratico): Parafrasando, afferma che le dispiace sentire il Consigliere Buson fare questo intervento dicendo che si baratta il territorio per mettere in tasca i soldi.

BUSON PAOLO (Ponte della Libertà): Risponde che non l'ha detto lui, perché l'hanno detto gli Assessori e lui l'ha solo ribadito.

MUSTO CATERINA (Ponte San Nicolò Democratico): Afferma di non riuscire a capire il problema del punto economico. L'Assessore Morello è stato chiaro. C'è un patto di stabilità che sta stringendo sempre più i cordoni e, quindi, c'è bisogno di entrate. L'Amministrazione fa cassa per chi? Lo fa per i cittadini.

Il Consigliere Buson ha detto che si baratta il territorio, ma questi soldi si reinvestono sul territorio, magari potranno essere utilizzati anche per sistemare Villa Crescente o per altre priorità del territorio. Non è stato sicuramente Ponte San Nicolò Democratico ad inventare l'alienazione dei beni comunali, perché a suo tempo altri Governi di Stato hanno messo in vendita i loro beni e anche attualmente c'è una proposta per l'alienazione dei beni statali.

BUSON PAOLO (Ponte della Libertà): Ribatte che il suo intervento non era chiuso alla vendita del patrimonio, perché sa benissimo che quei soldi andranno spesi per migliorare qualche situazione esistente. La sua osservazione era, invece, su come si va a venderlo. A suo avviso, infatti, un "bussolotto" di sette piani non è bello da vedere.

MUSTO CATERINA (Ponte San Nicolò Democratico): Dichiaro che può anche condividere le preoccupazioni di costruire un edificio molto alto in un contesto in cui non ce ne sono, ma la volumetria è la stessa, anche se usata in piano. Crede, quindi, che forse sia meglio lo sviluppo in verticale, perché si libera lo spazio sottostante per eventuali soluzioni gradevoli alla vista.

Da un punto di vista personale a lei piacciono anche i campanili delle chiese, ma non è questo il punto.

Ribadisce il fatto che ciò che si sta portando avanti è finalizzato a creare la maggiore possibilità di vendere questo edificio.

L'obiettivo è sempre quello di trovare un punto di equilibrio fra la salvaguardia del territorio e la possibilità di sviluppo del territorio. Attualmente non si hanno fondi per abbellire, ristrutturare e mettere in sicurezza, e questa è un'opportunità che non si deve perdere.

FASSINA ANNA CARLA (Ponte San Nicolò Democratico): Dichiaro che abitare nel Comune di Ponte San Nicolò non è come abitare in città come Catania o tante altre e lei ritiene di assicurare che da quello che ha letto l'Assessore Martino Schiavon si dovrebbe aver capito quale attenzione questa Amministrazione sta apportando a questo progetto. È vero che nel bilancio è inserita l'alienazione di Via Torino, ma è altrettanto vero che i mc sono rimasti invariati.

Nel capoluogo di Ponte San Nicolò lo stabile in oggetto così com'è non fa una bella mostra di sé. Ribadisce che Ponte San Nicolò non è Catania o tante altre città.

L'attenzione dell'Amministrazione ribadita dall'Assessore Martino Schiavon è dimostrata anche dal fatto che il progetto dovrà essere concordato con l'Amministrazione stessa e questo dovrebbe far sì che la realizzazione non sia una cattedrale nel deserto bensì un qualcosa che si inserisca nel contesto della frazione capoluogo. Ribadisce che l'attenzione di questa Amministrazione è massima.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Dichiaro di aver sperato di avere fatto breccia nei cuori dei Consiglieri di maggioranza, mentre pare che non sia stato così. Lui non pensa che si debba dire sempre no a scatola chiusa su quello che lui dice, perché magari qualcosa di positivo c'è. Purtroppo gli pare che la maggioranza abbia il paraocchi. Forse, l'unico che ha capito è un Assessore.

Afferma di risiedere a Roncaglia, dove cose del genere probabilmente non se ne vedranno per il momento.

Gli dispiace che la Capogruppo Fassina abbia parlato a nome dei Consiglieri e abbia detto che l'attenzione dell'Amministrazione è su questo immobile, perché a lui non sembra che sia così. Gli pare, infatti, che qui ci sia disattenzione.

Se ci fosse vera attenzione nei confronti di un qualcosa che è di tutti, dovrebbe essere fatto tutto con maggiore attenzione (si scusa per il gioco di parole), perché la storia insegna che il tessuto urbano di Ponte San Nicolò era composto di edifici piccoli e nato ruralmente. Si dovrebbe cercare di mantenere inalterati, per quello che si può, questi aspetti.

Ricorda che questo edificio è a ridosso di una zona di centro storico (Zone A), dove si deve porre particolare attenzione all'aspetto estetico, ambientale e altro.

Si vuole fare cassa perché i soldi non ci sono, ma sostiene che lo si vuole fare in maniera un po' forzata. L'importo stabilito è una sfida, come diceva l'Assessore Morello, per cui si deve sperare che venga acquisito. Secondo il suo parere, però, è un importo considerevole, per cui gli dispiacerebbe che ci si dovesse ritrovare qui fra qualche mese a riparlarne. Vorrebbe, invece, tornare qui per valutare qualcosa di alternativo. Il fatto che sia stato introdotto l'obbligo di redigere un piano di recupero di iniziativa privata non pone paletti sulla destinazione d'uso che lì verrà fatta.

Anche se forse a suo tempo non l'aveva detto, lui avrebbe fatto un intervento diverso, come ad esempio mantenere l'area a livello pubblico per realizzarvi qualcosa di pubblico, eventualmente con un privato.

Forse così si sarebbe potuto riqualificare il territorio, perché è da molti anni che Ponte San Nicolò Democratico promette la riqualificazione del territorio. Questo però non è avvenuto e non si può pensare di farlo solo in una piccola area. Lo si deve fare, infatti, in maniera più omogenea. Chiede, quindi, alla

maggioranza di ripensarci.

ZARAMELLA GIANLUCA (Ponte della Libertà): Dichiaro di voler fare una precisazione. Prima la Capogruppo di Ponte San Nicolò Democratico ha fatto un parallelo fra Ponte San Nicolò e Catania, e chiede che venga spiegato perché lui non l'ha capito.

FASSINA ANNA CARLA (Ponte San Nicolò Democratico): Risponde che a Catania qualche finanziamento è arrivato piovendo dal cielo.

BOCCON LUCA (Ponte della Libertà): Dichiaro di voler fare solo un inciso, per poi non parlare più. Afferma di lavorare in questo settore e, quindi, ne sa qualcosa di più di qualcuno che non opera nel settore. Può garantire che se domani quell'area verrà aggiudicata al privato per quel prezzo sicuramente il privato sfrutterà i venti metri. Quando il privato compra vorrà fare come vuole e ricorrerà anche ai ricorsi pur di riuscirci. Questo è il rischio che c'è e che non può essere negato.

Il Comune può concordare le cose, ma poi quello che si aggiudica l'area vorrà portarsi a casa tutta la cubatura e farsela come vuole.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Dichiaro di voler fare velocemente due precisazioni. Come è giusto che il Consigliere Boccon faccia il Consigliere di minoranza per pungolare è giusto che anche lui faccia l'Assessore rispondendo senza accanimento.

Si sente dire una cosa che forse non è stata capita da tutti. L'altezza massima è di 20 metri, per cui non sarà possibile aumentarla perché c'è il sottotetto o ci sono i tetti non praticabili. A Roncaglia c'è, invece, un'altezza massima di 15 metri, ma poi se ne possono fare altri 2,40. Qui ci sono 20 metri di altezza massima e poi la possibilità di fare 2 metri di extracorsa (ascensori), oppure i serbatoi per la pressione dell'acqua o per mettere tutti i macchinari di servizio. I metri massimi sono 20.

Nel Municipio ci sono 2 metri in più sopra, ma nessuno li vede, perché sono all'interno.

Precisa nuovamente che qui ci sono al massimo 20 metri, per cui non sarà possibile fare il piano mansardato o altre cose sopra.

Riguardo alla salvaguardia del territorio, ritiene che comunque il territorio sia già compromesso, perché si tratta di un edificio esistente con una certa superficie impermeabilizzata.

La salvaguardia del territorio si fa anche in altezza, anche se al riguardo ci sono varie opinioni: ai posteri l'ardua sentenza.

Quando qualcuno compra sa che c'è una precisazione già scritta secondo la quale deve fare un piano di recupero concordato con l'Amministrazione comunale e sa che quella clausola è impegnativa.

Riguardo al valore dell'immobile, precisa che i prezzi non sono aumentati, ma nemmeno diminuiti, visto che sono semplicemente stabili. Dalle informazioni che sono state assunte dal 2004 al 2011 (sono passati 6-7 anni) i prezzi hanno perso solo l'aumento, per cui sono rimasti quasi gli stessi.

L'Amministrazione si è posta il problema della salvaguardia e riguardo gli aspetti rurali ricorda che di fronte c'era una casetta piccolina, che aveva tutti gli aspetti della ruralità, ma lì nessuno si è preoccupato di raderla al suolo e di fare tre piani. Prima c'era una casa stupenda con tutte le caratteristiche bracciantili, ma si è abbattuto il tutto e si è costruito qualcosa di nuovo.

Lui si preoccupa della salvaguardia del territorio, ma non è stato in grado di fare nulla in quel caso, perché le norme lo permettevano.

Quando si parla di salvaguardia del territorio bisogna parlare a 360° e in questo caso si va a trasformare qualcosa di esistente. Non si va a modificare il commerciale, che era già stato individuato nel 2005 quando è stata fatta la variante. I 6.000 mc non erano solo di albergo, ma erano albergo e superficie commerciale al piano terra. Con questa variante non si va a inserire del commerciale, perché era già previsto.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Chiede di parlare per fatto personale.

SINDACO: Risponde che non può farlo

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Chiede di intervenire perché l'Assessore ha parlato di un suo intervento edilizio.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Dichiaro che non sapeva di chi fosse l'intervento.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Risponde che l'Assessore lo sapeva benissimo. Il Sindaco deve concedergli la parola.

SINDACO: Afferma che in questa sede si è presenti in quanto Consiglieri e non come tecnici.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Invita il Sindaco a leggere il regolamento per constatare che quando c'è un intervento di questo tipo il Consigliere può chiedere di intervenire per fatto personale. Si consulti con il Segretario e poi gli faccia sapere. Se non gli darà la possibilità di intervenire, dichiara che se ne andrà, perché vuol dire che non c'è democrazia.

Qui si sta parlando di interventi su suolo pubblico e non si può denigrare in questa maniera gli operai delle persone che rispettano le normative vigenti.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Risponde di non aver denigrato nessuno, e di aver soltanto detto che è stata demolita una casetta.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Ribatte che c'era una normativa che lo permetteva.

SCHIAVON MARTINO – Assessore: Ribadisce di non aver denigrato nessuno.

SCHIAVON MARCO (Ponte della Libertà): Ribatte che se non c'era la normativa non si sarebbe potuto fare.

SINDACO: Afferma di voler approfondire alcune questioni che sono emerse e che sono state citate, secondo lui, a sproposito. Sulla vicenda della discarica non si può assolutamente dire che si è voluto utilizzare la discarica per fare soldi. Crede che nessun Sindaco abbia il piacere di ospitare una discarica nel proprio territorio, ma è ovvio che se questa c'è, la comunità debba trarne almeno un beneficio economico.

Per quanto riguarda la salvaguardia del territorio, ricorda che il Piano Regolatore del 1985 prevedeva che nel 2000 la comunità di Ponte San Nicolò potesse raggiungere i 15.000 abitanti.

Ora, nel 2011, ci sono 13.500 abitanti circa e questo vuol dire che né questa Amministrazione né le precedenti hanno utilizzato il territorio in maniera non attenta.

Se c'è un'attenzione al territorio crede che Ponte San Nicolò ne sia un esempio rispetto a tutti i Comuni contermini a Padova.

Nello specifico ci sono 6.000 mc e, al riguardo, si possono immaginare due opzioni. Se i 6.000 mc vengono spalmati nell'area la si occupa quasi tutta, riducendo gli spazi a disposizione, ed effettivamente togliendo aria a chi ci sta attorno. Per dare, invece, maggiore ossigeno attorno e per dare maggiori servizi (ad esempio i parcheggi) per forza di cose si è dovuto procedere con questa trasformazione, pur essendo consapevoli che non fa piacere a nessuno. Bisogna, però, essere anche concreti e pensare al periodo che si sta vivendo.

L'esperienza pubblico/privato si sarebbe usata molto volentieri, ma ciò avrebbe ridotto le ipotesi di valorizzazione per l'Amministrazione comunale.

Riguardo al discorso alberghiero, al bar e al ristorante, ricorda che c'erano anche delle ipotesi di un alberghiero non inteso come albergo, ma inteso anche come opportunità di dare delle stanze tipo foresteria proprio per incentivare le attività adiacenti.

Conclude, perché non vuole dilungarsi su cose che tutti i Consiglieri sanno benissimo in quanto Consiglieri.

Se qualcuno volesse realizzare un desiderio per quell'area, sicuramente la cosa più bella del mondo sarebbe realizzare un piccolo parco urbano. Il Sindaco, però, non può agire in base ai desideri e ribadisce che non può nemmeno accendere le luci per le strade, anche se i soldi dell'avanzo sono circa 6-7 milioni.

Vorrebbe che qualcuno dai banchi di opposizione facesse delle proposte costruttive per mandare avanti il Comune. È facile sparare contro le proposte, ma ricorda che non ci sono alternative.

Secondo il suo parere, l'errore grave a livello nazionale è che non si fa squadra per mandare avanti lo Stato, per cui auspica che non succeda altrettanto nei piccoli Comuni.

Lui vorrebbe che nei Comuni si trovassero delle opportunità economiche per mandare avanti la baracca, perché altrimenti si sforerà il patto di stabilità e la baracca cadrà. È brutto parlare sempre della stessa cosa, ma non lo si fa per volontà di questa Amministrazione, bensì perché dall'alto arrivano certe scelte che mettono in gravissima sofferenza i Comuni.

Gli piacerebbe, da parte della minoranza, una proposta, o un ragionamento economico e politico.

L'Amministrazione sta vendendo perché lo sta imponendo lo Stato, perché è l'unica possibilità per salvare il Comune.

I prossimi appuntamenti saranno purtroppo per la valorizzazione di altro territorio, per vendere anche quello che non si ha, perché ormai si è costretti ad inventare.

È corretto che ci sia un certo dialogo fra maggioranza e minoranza, ma assicura che molte delle scelte che si stanno facendo, fra cui i tagli del prossimo bilancio, non sono una volontà politica, ma vengono da una

necessità imposta dall'alto. L'Amministrazione sta facendo degli sforzi inimmaginabili, che non sono, però, una volontà politica di questa Amministrazione. Queste valorizzazioni, che qualcuno vuole chiamare con altro nome, non sono una volontà di questa maggioranza. All'Amministrazione, infatti, piacerebbe fare un parco urbano in quella zona.

Si può farlo? No e, quindi, si sta valorizzando il territorio come si può.

Quando una persona fa il Sindaco non vuole certo rovinare il proprio territorio, anche perché non ha interessi specifici al riguardo, ma sicuramente vuole salvare il paese dalla bancarotta. Se qualcuno trova delle alternative sarà ben lieto di prenderle in considerazione a livello urbanistico ed economico.

Terminata la discussione, il Sindaco pone in votazione il punto all'O.d.G.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore alla Programmazione del Territorio;

Visto che con deliberazione di C.C. n. 6 del 02.03.2011 "*Approvazione della relazione illustrativa della Giunta Comunale e degli schemi della relazione previsionale e programmatica 2011-2013, del bilancio di previsione 2011 e del bilancio pluriennale 2011-2013*" è stato, tra l'altro, approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della Legge 133/08, che prevedeva per il 2011 l'alienazione del fabbricato ex sede municipale di Via Torino, attualmente destinato dal P.R.G. per attrezzature ricettive;

Preso atto che l'asta pubblica espletata in data 23.05.2011 per l'alienazione dell'immobile sopra citato è andata deserta;

Considerato che, stante l'attuale situazione di mercato ed economica, sono state date direttive agli Uffici di rivedere la destinazione d'uso di P.R.G. prevedendo la modifica di destinazione d'uso dell'area da "*Aree per attrezzature di interesse comune numero 72.C (albergo e/o pensione)*" a D2/B, per consentire l'insediamento di:

- attività commerciali/direzionali/artigianali, quest'ultime non siano inquinanti e rumorose, nella quantità non inferiore al 60% in termini volumetrici;
 - residenza non superiore al 40% in termini volumetrici;
- inalterato il volume già consentito di mc 6.000;

Visto che la Legge Regionale 16.02.2010, n. 11, art. 35 "*Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni*" prevede che, per i Comuni che non sono dotati di PAT, com'è il caso di Ponte San Nicolò, in deroga alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale sono approvate dal Comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 "*Norme per l'assetto e l'uso del territorio*" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50; nel caso di specie la procedura da adottare è quella prevista dal comma 4 citato;

Visti gli elaborati progettuali della presente variante parziale predisposti dal Settore Uso e Assetto del Territorio e denominata "*VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ZONA D2/B*";

Considerato che nella Relazione Tecnica Illustrativa e relativi elaborati tecnico-progettuali sono elencate/contenute le modifiche che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a proporre le modifiche in discussione;

Considerato non necessario modificare il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Ponte San Nicolò;

Ritenuto di confermare il valore di stima in € 1.260.000,00;

Visto che la variante parziale al P.R.G. ha seguito l'iter procedurale prescritto, ovvero è stata in fase preliminare esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 02.11.2011 e dalla Prima e Terza Commissione Consiliare in data 03.11.2011;

Visti gli elaborati tecnico-progettuali della presente variante parziale denominata “*MINIMA*” predisposti dal 3° Settore composti da:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Asseverazione idraulica;
3. 14.1.1, STRALCIO scala 1:2.000;
4. 13.1.1, STRALCIO scala 1:5.000;
5. Repertorio Normativo;
6. Norme Tecniche di Attuazione;

Visto che la succitata variante parziale al P.R.G. è stata inviata in data 02.11.2011 all’Unità Complessa del Genio Civile Regionale – Sezione di Padova e al Consorzio di Bonifica Bacchiglione-Brenta per l’acquisizione del parere prescritto dalla D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002, “*Legge 3 agosto 1998, n. 267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici*” così come modificata/integrata dalla D.G.R. 1322 del 10.05.2006, inerente alla non necessità della valutazione idraulica di cui al punto 4 della citata D.G.R. 3637/2002;

Vista la Legge Regionale 11 del 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. in particolare l’art. 48;

Ritenuto, pertanto, di procedere all’adozione della variante parziale citata;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell’art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Con voti:

FAVOREVOLI 13 (Ponte San Nicolò Democratico)

CONTRARI 6 (Ponte della Libertà)

ASTENUTI 2 (Vivere a Ponte San Nicolò, Tasca)

espressi per alzata di mano, controllati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente,

DELIBERA

1. Di **approvare** – per le motivazioni espresse in premessa – la modifica/aggiornamento al PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO di cui all’art. 58 della Legge 133/2008, (approvato con deliberazione consiliare n. 6 del 02.03.2011 e comprensivo degli elaborati tecnico-progettuali indicati in premessa) come di seguito riportato:

ANNO 2011

- Alienazione del fabbricato ex sede municipale di Via Torino

- NUOVA Destinazione P.R.G.: D2.B (commerciale/direzionale/artigianale)

- Individuazione catastale: Foglio 8 mapp. 423 - 106 - 20

- Valore previsto: € 1.260.000,00

2. Di dare atto che la presente costituisce **adozione** della VARIANTE PARZIALE denominata “*VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ZONA D2/B*” al P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 50, comma 4, della L.R. 61/1985 e s.m.i., composta dai seguenti elaborati non materialmente allegati alla presente deliberazione:

1. Relazione tecnica illustrativa;

2. Asseverazione idraulica;

3. 14.1.1, STRALCIO scala 1:2.000;

4. 13.1.1, STRALCIO scala 1:5.000;

5. Repertorio Normativo;

6. Norme Tecniche di Attuazione;

3. Di demandare al Capo Settore Uso e Assetto del Territorio le incombenze inerenti l’iter di pubblicazione secondo quanto previsto dall’art. 48 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Oggetto: MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI ANNO 2011. VARIANTE AI SENSI ART. 35 L.R. 11/2010 "VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ZONA D2/B".

PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

Il sottoscritto BETTIO ROBERTO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

02-11-2011

Il Responsabile del Servizio
F.to BETTIO ROBERTO

Visto: la proposta di deliberazione non presenta aspetti contabili.

02-11-2011

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to QUESTORI LUCIO