



COMUNE DI BREDA DI PIAVE

Provincia di Treviso

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale

Deliberazione N. 2

in data 30/04/2025

Adunanza ordinaria di prima convocazione - seduta pubblica

OGGETTO

VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI ADOZIONE AI SENSI ART. 18 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.11/2004 E SS.MM.II.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **trenta** del mese di **Aprile** alle ore **20.00** nella sala consiliare di "Villa Olivi" si è riunito il Consiglio Comunale con avvisi spediti nei modi e termini di legge,

Eseguito l'appello risultano:

Nominativo	Presenti
Mosole Cristiano – Sindaco	SI
Cattarin Chiara	AG
Battistel Andrea	SI
Bortoluzzi Mariarosa	SI
Marcassa Angelica	SI
Zamperla Guendalina	SI
Guizzo Christian	SI
Marchetto Michele	AG
Pavan Massimo	SI
Zanette Fiorenza	SI
Rossetto Moreno	SI
Bin Luana	SI
Moratto Marino	SI

Partecipa alla seduta Dal Cin dott. Stefano Segretario Comunale.

Il Sig. Mosole Cristiano nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa a trattare l'argomento in oggetto indicato.

Sono nominati scrutatori i Sigg.: Guizzo Christian - Pavan Massimo - Moratto Marino.

Numero Proposta: 18

Oggetto: VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI ADOZIONE AI SENSI ART. 18 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.11/2004 E SS.MM.II.

SINDACO: Invito la dottoressa Malgaretto, che innanzitutto ringrazio per la presenza, naturalmente per la collaborazione, non solo per questa variante ma anche per tutti i lavori che sono stati svolti in precedenza.

Un brevissimo cappello introduttivo poi passo la parola. Arriviamo all'adozione cui poi seguiranno naturalmente i tempi tecnici di pubblicazione, attesa delle eventuali osservazioni e poi ottenuti anche gli altri pareri si andrà in approvazione. Adozione della prima variante al Piano degli Interventi. Una variante che arriva, non lo nascondo, leggermente in ritardo rispetto ai tempi che ci eravamo prefissati ma è una variante comunque che porta avanti il Piano degli interventi fondamentalmente, perché naturalmente il Documento del Sindaco approvato nel 2021, non si è esaurito anzi. E soprattutto riprende alcune delle manifestazioni di interesse datate 2021-2022 che erano rimaste pendenti e, quindi, le riprende, le sviluppa e dà risposta.

Come avete visto dai documenti e come vedremo adesso, in due casi, in maniera favorevole, in altri due casi in maniera non favorevole.

A questo cosa si è aggiunto? Perché questa è una variante molto contenuta; si è aggiunta la variante "verde", ovvero la possibilità di riclassificare le aree urbane urbanizzate e renderle non edificabili. E qualche sistemazione cartografica e qualche accorgimento sulle norme tecnico operative.

Per il momento io mi fermo qui... Anzi, scusatemi, prima di procedere facciamo attenzione perché se avete visto dal testo del deliberato dobbiamo ricordare quello che è il decreto legislativo 267 del 2000 che all'art. 78, 2 comma, dice "...gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado". Immagino abbiate già fatto le vostre considerazioni, è giusto dirlo, in caso di dubbio, prima di procedere lo verifichiamo, in caso dopo sorgessero dei problemi. Quindi, se non c'è nulla in merito procediamo.

Prego dottoressa Malgaretto.

DR.SSA MALGARETTO: Grazie Sindaco, buonasera a tutti. Io adesso andrò ad illustrarvi quella che è la variante n. 1 al Piano degli interventi.

Faccio prima una piccola premessa cronologica, diciamo così, per ricordarvi. Il Comune di Breda è dotato di Piano di assetto del territorio dal 2021. A seguito di questo il vostro PRG era diventato per le parti compatibili il Piano degli interventi e poi è stato approvato nel 2022 il Piano degli interventi vero e proprio.

Con questo Piano degli interventi, il primo piano di interventi scusate, il Consiglio Comunale aveva anche dato degli atti di indirizzo sia per quanto concerneva gli accordi pubblico privati sia per quanto riguardava... all'epoca c'erano i criteri applicativi del contributo straordinario e le opere incongrue. Lo dico perché questi sono i criteri con i quali ci siamo confrontati per agire adesso in questa variante n. 1 al Piano degli interventi, perché va proprio ad interessare alcuni aspetti soprattutto legati agli accordi pubblico privati.

Quindi, come già accennato il Sindaco, non è stato fatto un nuovo Documento del Sindaco che voi sapete essere la base di partenza per ogni variante urbanistica al Piano degli interventi, in quanto, appunto, nel documento stesso era scritto che l'Amministrazione si riservava la possibilità di intervenire per successivi stralci, qualora non avesse concluso il raggiungimento di tutti gli obiettivi che si era posta nel Documento del Sindaco. Quindi questa Amministrazione ha deciso di proseguire per dare, diciamo, una conclusione effettiva a tutte quelle che erano le scelte che erano state fatte in precedenza, reputando, appunto, alcune che non erano state esaurite nei loro contenuti, e in particolar modo mi riferisco in questo caso appunto di alcuni cittadini che avevano chiesto la possibilità di applicare l'accordo pubblico privato e nel contempo poi sono state aggiunte tramite anche le osservazioni, diciamo, le note dell'ufficio tecnico che nel frattempo è cambiato e ha avuto modo di rapportarsi con questo strumento, per

aggiustare alcuni aspetti legati all'apparato normativo o qualche aggiustamento di tipo cartografico derivante da errori cartografici materiali.

Per quanto riguarda le manifestazioni d'interesse, sono state riprese quelle che erano state già presentate dai cittadini durante la fase del primo Piano degli interventi. In tutto ne sono state riprese una decina, più alcune state aggiunte come ho detto inerenti a delle correzioni cartografiche oppure degli aspetti normativi.

Prima di andare in adozione è stato anche fatto appunto perché all'interno di questa variante ci sono due accordi pubblico privati... ne erano stati richiesti di più però abbiamo fatto diversi confronti con i cittadini e i loro tecnici e alla fine sono state scelte, diciamo, due proposte di accordo pubblico privato che sono passate attraverso la Giunta per dare una valutazione preventiva di quello che è il beneficio pubblico. Dopo le guarderemo una per una, adesso faccio solo un excursus. Abbiamo varianti puntuali cartografiche, varianti alle norme tecniche, l'elaborato sistemato per quanto riguarda il contenimento del consumo di suolo che va ovviamente ogni volta modificato in funzione delle varianti che vanno a consumare suolo e abbiamo anche introdotto il registro elettronico dei crediti edilizi legati ad un accordo specifico.

Se adesso mi fate vedere un attimo la tavola di inquadramento, tavola 1... in questa tavola abbiamo riportato in modo tale che voi capite un po' in che zona del territorio andiamo ad operare, dove ci sono queste varianti che vengono adottate questa sera e che adesso io vi descriverò.

Allora, abbiamo tre che si trovano a Vacil di cui, un accordo pubblico privato e una variante verde, alcuni a Breda di Piave e a Pero, dove abbiamo anche un accordo pubblico privato.

Adesso io andrei a illustrare una per una le varianti in modo tale che le guardiamo... l'estratto.

La prima variante: qui adesso vedrete l'elaborato diviso a metà, quindi a sinistra quello che è vigente e a destra quello che sarà la versione adottata. La prima riguarda una richiesta a Vacil di un cittadino che aveva già fatto questa domanda a suo tempo, sul primo piano degli interventi che era stata diciamo bloccata dal Genio Civile; quindi adesso la si ripropone per completarla diciamo con l'asseverazione del Genio Civile perché questa variante avrà anche degli elaborati valutativi che riguardano sia l'aspetto idraulico, che l'aspetto sismico, che l'aspetto ambientale: ci sono dei professionisti specializzati che hanno fatto questa componente.

Quindi, io leggo proprio quella che è la definizione, poi alla fine, se avete domande me le chiedete... Allora per la variante puntuale n. 1 si provvede a modificare la destinazione di zona urbanistica del mappale 129, dove è ubicato il fabbricato residenziale in via Pozzetti, per una superficie complessiva di 4820 metri quadri da verde privato a zona di tipo C1 residenziale di completamento. Entrambi i mappali vengono inclusi nella zona C1/31: quindi vedete che questa zona dove è scritto "variante 1" a sinistra vedete che è verde privato diventa tutto C1.

La variante n. 2 è questa che è una richiesta di variante verde in via Masotti, quindi si provvede alla riclassificazione dell'area edificabile ricadente in zona C2 residenziale di espansione in via Masotti a Vacil si trasforma in ambito inedificabile ai sensi della legge 4 del 2015, la cosiddetta "Variante verde", dove il cittadino può richiedere la perdita di edificabilità per il proprio lotto.

La variante n. 3 invece, appunto, è il primo accordo pubblico privato che è stato manifestato, l'accordo che riguarda appunto quest'area sotto il PIRUEA 4. L'accordo prevede la trasformazione di un'area di circa 7000 metri quadri da zona agricola a zona C2, ampliando la zona C2 15 con ripermimetrazione del PIRUEA 4 Colonne, già approvato nel 2008 per includere la suddetta area, considerandola quale naturale estensione del PIRUEA.

L'obiettivo è quello di realizzare una volumetria di 8000 metri cubi in sottrazione a quelli già autorizzati al PIRUEA vigente, pari a 29.150 metri cubi. L'accordo comporta ovviamente consumo di suolo, in quanto l'area è esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata, ma senza carico aggiuntivo, in quanto appunto viene spalmata... già il volume che loro hanno in questo altro lotto.

L'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'accordo, sarà poi utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale.

Insieme a questa variante c'è un elaborato specifico che si chiama "repertorio degli accordi", dove voi potete prendere visione e leggere quella che è la proposta di accordo. Sappiamo che tutti gli accordi sono adesso stati sottoscritti dal privato e dall'Amministrazione con queste scelte e verranno ad essere attuativi nel momento in cui verrà approvata definitivamente la variante al

Piano degli interventi. Fintanto che questo non accade, tutto resta nel limbo, diciamo, nel senso che non succede nulla finché non ci sarà l'approvazione definitiva.

Vado avanti, poi mi dite.

La n. 4 invece si provvede a modificare... (questo è un esempio di mero errore cartografico) a modificare l'ambito della zona B1 tra via Dal Vesco e piazza Olimpia al fine di conoscere lo stato dei luoghi di diritto. Quanto vedete qui era stata messa un'area in zona stradale quando in realtà è il lotto di pertinenza dell'abitazione, e quindi è stata fatta questa modifica.

La n. 5 invece riguarda la zona in centro a Breda, dove si provvede ad ampliare il perimetro della zona B2 nonché il perimetro di obbligo di attuazione tramite Piano urbanistico attuativo dell'area identificata dal precedente PIRUEA come ex tessitura Zangrando, PIRUEA decaduto e l'area acquisita dall'Amministrazione Comunale al fine di comprendere tutta l'area di proprietà comunale situata in via Trento e Trieste, con l'obiettivo di conferire ad essa un nuovo assetto urbanistico ed architettonico; contestualmente si provvede quindi ad aggiornare la base cartografica, eliminando l'edificio demolito e l'indicazione di attività produttiva da trasferire. Quindi, qui si può notare... se vedete... gli elaborati, vedete il nuovo perimetro che include anche al di là della strada, dove c'è la piazza per capirci, e viene pulito il CTR e ricompresi tutti i mappali di vostra proprietà.

Poi abbiamo la variante n. 6, che invece riguarda il riconoscimento di uno stato dei luoghi, in cui viene messa la rotatoria, che già esiste, e questa indicata come area parcheggio. E' un'area che effettivamente a tutt'oggi viene utilizzata come area a parcheggio, quindi è stata riconosciuta a livello urbanistico.

Poi abbiamo la n. 7... anche questa è una variante verde quindi è stata declassata diciamo da zona di nucleo di edificazione diffusa in via Vicinale Marche per essere messa, questo lotto di proprietà, come richiesto dal cittadino, in ambito inedificabile a seguito appunto della richiesta di variante verde.

Abbiamo poi la variante n. 8 che invece riguarda anche qui un riconoscimento dello stato dei luoghi nella zona produttiva, quindi si provvede a comprendere il lotto così identificato al nuovo Catasto terreni cioè il mappale 540 in parte e il 295, all'interno della zona D1, insediamenti industriali artigianali esistenti fra via Molinetto e via Monte Peralba, in adeguamento allo stato di fatto e di diritto in conformità con il Piano di assetto del territorio; e quindi con lo spostamento verso nord del limite della zona D1, in quanto, tra l'altro, già incluso nella zona di urbanizzazione consolidata e quindi in questo caso non arreca consumo di suolo.

La variante invece n. 8 riguarda il secondo accordo pubblico privato che è stato sottoscritto; si trova qui a Pero e riguarda la demolizione di un fabbricato esistente collocato in fascia di rispetto stradale e recupero di parte della volumetria tramite credito edilizio con iscrizione del credito nel Recred e l'atterraggio di questa parte di volume nel lotto sempre a Pero; quindi l'atterraggio nella zona C2 residenziale di espansione dove appunto è possibile farlo proprio perché nel Piano, nelle norme del Piano degli interventi è ammesso l'atterraggio di crediti edilizi per una quota aggiuntiva di edificabilità rispetto a quello che è già consentito. Quindi, alla fine qui si realizzeranno 1600 metri cubi residenziali all'interno di un PUA vigente che è stato approvato nel 2007. Anche in questo caso c'è nel repertorio degli accordi tutta la cartografia, tutti gli elaborati che vanno ad illustrare questo tipo di accordo, le mappe catastali, l'accordo cosa prevede e quant'altro.

Poi abbiamo la n. 10, questa qui invece riguarda appunto qui a Breda, dove si ammette il cambio di zona territoriale omogenea da zona NED a zona agricola nell'ottica del contenimento del suolo e nel riconoscimento dello stato dei luoghi.

L'ultima, anche questo è un riconoscimento effettivo di delimitazione dell'area perché appunto prima l'area di pertinenza di questo edificio in verde privato era all'interno dello standard, quindi è stato corretto, una piccola porzione di questo lotto, in modo tale da essere inserita correttamente nella zona di verde privato.

Queste sono le modifiche che sono state fatte a livello cartografico.

Poi abbiamo una serie di modifiche che ora non vi mostro ma vi illustro brevemente, per quanto riguarda le varianti delle Norme tecniche, diciamo, le varianti riguardano in particolare le zone B dove si fanno alcune specifiche sulle aree esterne degli edifici, sulle zone NED per introdurre il divieto di frazionamento delle proprietà per creare lotti minimi... sulle caratteristiche tipologiche costruttive delle zone D1, sono aggiustamenti e quelle per l'impermealizzazione delle aree

esterne degli edifici in zona agricola. Sono tutte cose che sono nate con un confronto che è stato fatto con l'ufficio tecnico in rapporto anche ai cittadini che hanno chiesto alcune specifiche diciamo.

Ambiti di urbanizzazione. Questa qui è la nostra nuova tavola degli ambiti di urbanizzazione consolidata, che voi sapete che tutto quello che voi andate a consumare deve stare dentro una soglia che è quel range famoso di quota di ettari disponibile al 2050, che vi era stata assegnata dalla Regione e che poi abbiamo fatto la variante al PRG per introdurre delle cose e, quindi, adesso voi avete un residuo di cinque ettari circa, ancora da poter usufruire diciamo, da qui al 2050, come possibilità di trasformazione di zone agricole diciamo, dopo bisogna vedere se si può o non si può, però teoricamente avete cinque ettari di disponibilità.

A livello di dimensionamento è una variante che non comporta grande dimensionamento, in tutto sono circa 2000 metri cubi residenziali, all'interno della relazione trovate anche la descrizione specifica del dimensionamento in rapporto al volume residuo che vi resta. Partendo da quello che era stato fatto per il Piano degli interventi. A livello di standard che sono stati aumentati proprio perché avete introdotto quell'area a parcheggio. Quindi la quantità ad abitante, che deve essere di 30 metri quadri è ben rispettata se non superata e, quindi, risulta soddisfatta la necessità di servizi di standard in funzione alle modifiche che sono state introdotte.

Io avrei finito, adesso lascio a voi la parola se avete qualcosa da chiedere o volete chiedere qualcosa di specifico.

SINDACO: Bene. Grazie mille approfitto anche per salutare il dottor Bortolot, che è il nuovo responsabile dell'ufficio tecnico che ha lavorato su questa variante ed è qui presente questa sera. Come avete visto parliamo principalmente di due accordi pubblico privati, due varianti verdi, quindi due riclassificazioni e poi prettamente due modifiche di zone omogenee e poi delle correzioni cartografiche; quindi veramente è una appendice, più che una variante, rispetto al primo Piano degli interventi.

La parola al Consiglio comunale.

Prego Consigliere Zanette.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: buonasera a tutti. Grazie dottoressa Malgaretto, avrei piacere se ci illustra gli accordi visto che è un argomento che noi, come Consiglio Comunale, è la prima volta che affrontiamo e quindi credo sia utile a tutti. Giusto per capire. Grazie.

SINDACO: Prego dottoressa Malgaretto.

DR.SSA MALGARETTO: Questo è l'elaborato che voi avete preso sicuramente in visione e che riguarda il repertorio, un repertorio in cui sono stati illustrati, c'è una scheda riassuntiva, che è più o meno quello che ho detto quando vi ho illustrato il tutto, a cui si dà seguito con tutti quelli che sono gli elaborati necessari perché si possa sottoscrivere un accordo.

Quindi lo schema di accordo che hanno sottoscritto, in questo caso fra il signor Venerandi e il Comune, viene fatta una piccola introduzione, viene data la legittimità dei luoghi ovviamente perché per farlo bisogna che loro riconoscono che sono proprietari di questi luoghi. Mi citino tutte le varie concessioni, o licenze, o permessi a costruire che hanno avuto, che sono stati verificati con l'ufficio tecnico ovviamente, eventuali servitù, tutto quello che è una specie di istruttoria tecnica per poter dire "okay è tuo, sei conforme, sei legittimo".

A tutto questo viene dato atto che è tutto legittimo. Viene scritto che cosa viene fatto, qui magari è spiegato un po' meglio. Viene aggiunto, rispetto a quanto detto prima, l'obiettivo di realizzare ad esempio in esso una parte della volumetria già autorizzata, come dicevo prima, quindi qui non va ad aumentarsi il volume ma va semplicemente traslato in questo lotto libero per far sì che ci sia un tipo di edificabilità più bassa, più contenuta rispetto alla tipologia che lui prevedeva nel PIRUEA originale.

Quindi la volumetria verrà pertanto solamente redistribuita su una area più ampia, si svilupperanno case nuove, bifamiliari, massimo otto, disposte intorno ad una viabilità interna a semicerchio, quasi a creare un piccolo residence. Quindi, qui ci sono le carte urbanistiche,

quindi dove si specifica che il volume è inalterato e si specifica anche che prima di agire dovrà passare per una variante del perimetro del PIRUEA, cioè tornare in Giunta come PIRUEA, includere questo lotto dentro al PIRUEA.

Questa proposta poi, diciamo nella parte di accordo tra il privato e l'Amministrazione è stato inserito fra gli obblighi l'art. 3: quindi si obbliga ad ottenere l'agibilità per almeno una unità bifamiliare di circa 864 metri cubi da edificarsi entro il perimetro dell'intervento urbanistico generato entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.I.

Quindi questa è stata una scelta che ha fatto l'Amministrazione per far sì che "ti concedo – diciamo – questo consumo di suolo però mi devi anche dimostrare che effettivamente vuoi partire per realizzare queste abitazioni". Quindi come minimo me ne devi fare una, è stato messo così. E a riconoscimento di questo è stato dato un beneficio pubblico di 20.000 euro in funzione anche di quanto era la storia di quel PIRUEA, di quello che era già stato fatto, il riconoscimento verso l'Amministrazione Comunale. Cosa che voi trovata scritta in specifico all'interno della delibera di Giunta che è quella che dà la preventiva approvazione di questo accordo di beneficio pubblico. Quindi dice "il beneficio pubblico dal punto di vista urbanistico ambientale, l'accordo consente la distribuzione della volumetria già autorizzata su una superficie più ampia realizzando quindi una tipologia edilizia meno invasiva ma pur sempre con caratteristiche costruttive innovative e in coerenza con il contesto abitativo in cui l'ambito ricade", rispondendo così ai bisogni ed agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo insediativo.

Ovviamente lui ha anche firmato la fideiussione a garanzia di quello che lui andrà a fare, quindi la cosa è abbastanza blindata. Quello che interessava l'Amministrazione era proprio far sì che ci sia un chiaro intento, altrimenti salta l'accordo, che ci sia effettivamente la realizzazione di almeno una abitazione all'interno di quell'area che peraltro è già urbanizzata; cioè penso che la conoscete meglio di me per cui ha già le opere di urbanizzazione primaria realizzate, manca proprio di edificare. Cioè è stato fatto tutto ma non hanno mai edificato, neanche il PIRUEA vigente. Per cui l'obiettivo dell'Amministrazione è far sì che comincino a muoversi, nonostante l'economia precaria in cui viviamo. Ma la richiesta di abitazioni mi dicono che c'è qui a Breda per cui penso che se si fanno delle cose fatte bene... insomma bisogna anche un po' investire in questo.

Quindi, questa è la parte di obblighi e poi nella parte finale ci sono appunto, quello che dicevo prima, quando viene ad essere efficace il tutto, quindi nel momento in cui c'è l'approvazione, e in un articolo specifico dice che "gli interventi oggetto del presente accordo, in adempimento alle previsioni del P.I. approvato saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa. In tale sede potranno essere introdotte, da parte del soggetto attuatore, modifiche migliorative che non pregiudichino però l'equilibrio fra interesse pubblico e privato".

Quindi l'intenzione è rendere, sempre legata al PIRUEA vigente, questa area nuova di terreno agricolo che diventa residenziale, collegandola appunto al PIRUEA.

Ragion per cui si può capire meglio questo discorso della redistribuzione del volume.

Quindi, sostanzialmente, a voi non cambia nulla se non che va a consumare quel lotto agricolo per redistribuire una volumetria che lui potenzialmente, domani mattina, può già edificare nella parte superiore.

Insieme a tutto questo viene anche riportato come allegati... qui ci sono le foto del luogo. Poi c'è la relazione descrittiva, tutti quegli elaborati che il tecnico del privato ha dato per giustificare la richiesta sua di accordo.

Questa è la proposta, poi abbiamo gli estratti catastali, la cronistoria... avevo chiesto all'ufficio tecnico di fare una cronistoria di tutto quello che era successo anche a livello di autorizzazioni, perché sia messo nero su bianco il fatto della legittimità degli elementi. Abbiamo l'estratto catastale, quindi evidenziato i lotti interessati e qui abbiamo l'ipotesi l'ipotesi di come verrà fuori il lotto.

Comunque è questa parte qui a sinistra, eccolo qua, vedete quello dove c'è scritto APP dove si prevede questa strada circolare, con intorno questi edifici monofamiliari di circa 800 metri cubi l'uno insomma.

E qui vengono riportate tutte quelle informazioni che sono state inserite dentro al rapporto, quindi quelle sono le carature, quelle sono le quantità e quelle devono essere, non possono

essere modificate in alcun modo. Questa è la superficie che è a sinistra al di là della rotatoria che viene ad essere trasformata.

Tutto questo è fattibile ed è conforme al PAT perché prevede per quella area la possibilità di edificare e, quindi, è stato sottoscritto questo accordo.

Il secondo accordo invece riguarda appunto quella zona di Pero dove si è fatto un ragionamento diverso e cioè si è ragionato in termini di localizzazione di un edificio posizionato all'interno di una fascia di rispetto stradale, e quindi può dare disturbo anche per la sicurezza sia stradale o di una futura possibilità di pista ciclabile e, quindi, si è giunti a questo accordo che prevede questa demolizione di questo volume per poi cadere in un ambito consono, perché deve cadere in determinate aree dove sono già possibili le edificazioni, in questo caso appunto in un lotto di proprietà dello stesso signore che sta in una zona di piano attuativo in via Cal del Brolo, per capirci, in funzione proprio di questa possibilità che la norma dà di cadere... il signore non fa cadere tutto il volume all'interno di quell'area lì ma solo 115 metri cubi mi pare, quindi se voi guardate nel registro dei crediti lui avrà un residuo per la differenza nei cubi diciamo che può un domani o mettere in vendita o egli stesso utilizzare per calare in qualche altro ambito di zona residenziale.

Quindi, in questo caso qua appunto il beneficio è stato dato proprio perché si libera l'area in cui insiste questo fabbricato in zona agricola collocato all'interno della fascia di rispetto stradale consentendo una maggiore sicurezza e allo stesso tempo rispondendo ai bisogni di interesse della comunità locale, agli obiettivi di sviluppo di miglioramento della mobilità lenta e contribuisce inoltre al ripristino delle aree agricole privilegiando quella che è la urbanizzazione in zone proprie di tipo residenziale.

Quindi, diciamo che in questo caso qui il beneficio non viene monetizzato perché il beneficio deriva proprio dal fatto di far fare una cosa, che normativamente è concessa, liberando un luogo per decidere già di adagiarsi in quella zona di nuova formazione di tipo C2. E utilizza lo strumento del credito edilizio. Questo perché se non lui doveva metterlo e poi lui stesso di andare a comprarselo e quindi se si è scelto di farlo in questo modo qui insomma. Anche in questo caso qui lui ha dichiarato tutte le varie... Ovviamente per fare questo siamo andati avanti mesi tra interessi dell'ufficio tecnico e quant'altro per ragionare con questi personaggi quindi c'è voluto del tempo anche per questo insomma, insieme al tempo che abbiamo avuto comunque per confrontarci con gli altri che non sono stati accolti insomma. Per cui abbiamo avuto diversi incontri anche con eventuali tecnici, avvocati di parte per giungere poi in maniera pacifica a capire perché non si poteva scegliere di accettare la proposta di accordo.

Quindi anche qui abbiamo messo tutti gli allegati diciamo necessari per confermare la legittimità e per indicare esattamente tutto quello che poi nel dettaglio viene espresso perché ovviamente a livello urbanistico voi vedete un perimetro dove si deve vedere l'accordo per capire esattamente qual è il mappale con le cose, perché la base dell'urbanistica è la carta tecnica regionale, che quindi non riporta i lotti.

Quindi l'importante è che ci siano sempre questi allegati consoni che vanno poi rispettati nel momento in cui viene approvata la variante ripeto, nel momento in cui viene approvata la variante si procederà tramite la sottoscrizione vera e propria dell'accordo pubblico privato e da lì partiranno i termini per poter attuare quanto scritto in sostanza.

Quelli invece che sono stati rifiutati... allora vi posso fare i nomi. Nome, cognome, tanto ve li ricordate anche perché sono quelli che avevamo... Quindi il primo era Brugnotta Franco che riguardava una richiesta di un manufatto appunto, di un capannone in via Brigata Emilia a Pero, anzi no... faceva, adesso mi ricordo, tutta una traslazione... Comunque sia Brugnotta, con il quale ci siamo trovati, sia Crema Costruzioni mi pare, volevano utilizzare un'altra legge, quindi applicare l'art. 5 della legge 14 del 2017 che quindi prevedeva appunto la riqualificazione urbanistica ambientale dell'ambito, però appunto non era stato possibile intervenire utilizzando questo strumento, sono tutti in zona pienamente agricola. Perché questo? Non tanto perché non si può applicare l'art. 5 in altro modo, in altri contesti, ma per il fatto che all'interno dell'art. 5 è anche scritto che deve essere rispettato il dimensionamento del PAT, e il PAT per il dimensionamento per quelle ATO, quegli Ambiti Territoriali Omogenei, non prevede di esserci nuova edificazione. Quindi questo è stato detto con l'avvocato dei signori piuttosto che col tecnico e quindi per questo motivo, diciamo, non è stata accolta questa proposta, anche se, per gli stessi signori, era stata comunque fatta una proposta alternativa a questo accordo, che però

non hanno accolto. Loro volevano quello e quindi alla proposta fattibile diciamo, che magari risultava meno immediata come riscontro, non è stato dato seguito in sostanza.

Hanno deciso di non procedere in questo senso. E sono questi due qua che voi trovate sempre poi come diniego all'interno della delibera di Giunta perché l'Amministrazione ha scelto di indicare nella delibera di Giunta tutti gli accordi, le proposte pervenute, spiegando quali erano accolte e quali no e per quale motivo e quindi nella delibera la trovate.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: Premetto che la delibera non era allegata e non sono riuscita a recuperare la copia nei tempi. Volevo altre tre precisazioni se mi è consentito. Nel primo accordo di Vacil, è indicato un beneficio anche di 20.000 euro. Questa somma di 20.000 euro come è stata calcolata? Cioè, c'è un qualche documento che diciamo indica, dà il suo contributo particolare? Poi, seconda domanda, ho visto se non sbaglio che c'è un'area che viene ceduta poi... volevo capire in che modo viene ceduta, cioè viene ceduta urbanizzata, poco urbanizzata. Premetto che magari non sono a conoscenza di dettagli. Ultima cosa, l'unica abitazione bifamiliare che la ditta si impegna a fare entro cinque anni è collocata... non si sa in quale zona è collocata? Quindi si impegna così.

DR.SSA MALGARETTO: Almeno una sì.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: Almeno una, ma non all'interno di quello... del perimetro che stiamo facendo noi.

DR.SSA MALGARETTO: Solo all'interno di quel perimetro.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: All'interno di quel perimetro, quindi non all'interno del totale perimetro.

DR.SSA MALGARETTO: Allora per quanto riguarda il discorso costo, essendo... allora i criteri di applicazione prevedono che ci siano delle tabelle su cui si fa riferimento oppure ci sia la possibilità, tramite accordo reciproco delle parti, di stabilire un quantum che possa andare bene per entrambi. In questo caso qua dopo i dettagli li dite voi, a monte diciamo di quello che era già stato fatto, dato, riconosciuto con la realizzazione del PIRUEA 4 Colonne, è stato scelto di accogliere questi 20.000 euro da parte della ditta proponente. Quindi, senza una quantificazione pedissequa a livello di cubi, tot euro al cubo, ma è stato fatto un discorso più ampio che a monte sta nel riconoscimento di quanto è già stato fatto e come viene scritta questa cosa all'interno dell'accordo che hanno fatto sottoscrivere.

Quindi in questo caso non è stato fatto un pedissequo tipo economico insomma di confronto. L'abitazione verrà costruita proprio su questo lotto libero a dimostrazione del fatto che lo vuole fare perché voi sapete che gli accordi si fanno stante il consumo a suolo, deve essere sicuro che lo fai, perché sennò io ho consumato suolo per niente.

E l'ultima domanda... allora c'è una piccola area, esatto, di 6000 metri quadri se non sbaglio. Era una porzione praticamente che restava da cedere rispetto all'accordo al PIRUEA. 480 metri quadri.... Era una abitazione praticamente che... al PIRUEA... non lo trovo.. eccola qua...

Comunque diciamo che è un residuo.

Allora praticamente restano da cedere 480 metri quadri che rispetto a quello che loro avevano già da PIRUEA diciamo, che si impegna la ditta a cedere a proprie cure e spese prima del collaudo finale. Quindi se non sbaglio era una piccola porzione di area verde che viene realizzata all'interno del nuovo lotto. Sì 400 metri quadri di area verde, a ridosso, diciamo, a confine, forse nella pianta si vede meglio.

SINDACO: Sì è una parte, questi 480 metri quadri, che non sono stati realizzati in questo momento, è completamento della piazza e parte di area perché giustamente la ditta ci ha detto: "se io realizzo il tutto dopodiché inizio a costruire devo necessariamente intervenire su quell'area", quindi abbiamo concordato di tenerla libera in quel momento lì e chiaramente poi i documenti parlano chiaro, quest'area verrà poi ceduta come patrimonio pubblico di fatto.

Quanto all'accordo si è vero abbiamo fatto tutta una disamina, tutta un'analisi considerando le tempistiche, considerando le varie vicissitudini, considerando anche di cercare di provare a dare uno stimolo. Finalmente a vedere qualcosa in quell'area perché, insomma, al di là del fatto che la manifestazione di interesse sia del 2021-2022 ma in realtà la richiesta è ben più datata e a fronte del fatto che è l'unico PIRUEA che ha dato, la parte beneficio pubblico è urbanizzata ecc. però quello che tutti quanti noi vogliamo è quello che finalmente si possa vedere quell'area destinata a quello che è, quindi residenza. Di conseguenza, abbiamo chiesto di obbligarsi a realizzare. È chiaro che i tempi nella testa nostra erano ben più stretti, però in qualche modo poi si deve trovare anche quello che è un giusto equilibrio per riuscire a far andare avanti le cose, sennò il rischio è quello che là non si chiuda l'accordo e che poi la cosa rimanga là per altri 10-15 anni. Quindi è stato fatto questo tipo di ragionamento proprio andando a vedere tutte le varie tappe di questa storia, di questo PIRUEA. chiaramente l'impegno c'è, la disponibilità c'è stata, insomma rispetto ad altre situazioni, quindi ci auguriamo effettivamente che i tempi possano essere propizi e favorevoli per vedere quello che era uno dei PIRUEA cominciare a prendere forma anche se da poco, perché dopo, basta anche un piccolo gesto, un piccolo segno, dopo il resto magari viene anche da sé.

Altri interventi? Prego Consigliere Rossetto.

CONSIGLIERE DI MINORANZA MORENO ROSSETTO: Buenasera intanto. Buenasera ai Consiglieri e al pubblico presente. Io parto dalle considerazioni che vanno effettivamente da quando il PIRUEA è stato portato avanti e c'è stata questa proposta da parte del privato verso l'Amministrazione pubblica, siamo nel 2006. Già allora era qualcosa di tirato per i capelli per via della curvatura, per via della concentrazione, per via di quella che era una visione che aveva il privato rispetto... ma non so se coadiuvato dalla Pubblica amministrazione di allora o se incentivato in qualche maniera, aveva questa presunzione di poter fare a Vacil determinate cubature su determinati spazi perché aveva l'area. Vedo anche quello che ha presentato il cittadino in questione, dicendo e adducendo che nel 2011 il Consiglio Comunale aveva portato avanti una proposta che doveva portare ad ampliare quest'area.

Vi ricordo che questo doveva essere un atto di indirizzo, ma dovevamo fare il PAT e il P.I., cioè non possiamo dare un atto di indirizzo al PAT e il Consiglio che ... nel suo consesso sia sovrano e libero di decidere. Quindi quella delibera per quanto mi riguarda, per quanto è stato fatto e per quanto il cittadino non ha impugnato il fatto che la delibera sia stata revocata... , siamo partiti da zero, abbiamo portato avanti le cose, siamo andati avanti.. abbiamo sempre fatto degli incontri. Nessuno ha mai detto che non si poteva ampliare; infatti nel PAT è prevista questa zona di espansione perché era naturale che potesse essere...

Però io mi faccio una domanda, vorrei fare un ragionamento in Consiglio Comunale su questa cosa, perché è un atto che il Consiglio Comunale si prende una grande responsabilità, cioè noi stiamo parlando di consumo del suolo, cioè da 6 ettari che ha il Comune di Breda andiamo a 5 e 11 da 6 e 6, consumiamo 9500 metri quadri di cui 8700 e qualcosa da parte di questa espansione che non porta cubatura ma consumo del suolo, perché nel frattempo è subentrata un'altra legge, quella del consumo del suolo.

Allora io mi domando, avete fatto un ragionamento su qual è il valore riguardante il beneficio pubblico, su quei 20.000 euro, qui stiamo parlando di quei 20.000 euro, non possiamo andare a rivendicare quelle che erano trattative portate avanti da un privato perché lui ha proposto di fare quella cosa. Nessun altro lo ha costretto a firmare, lui ha proposto. Avete fatto un calcolo di quant'era questo beneficio pubblico, perché poi questa cosa rimane. Rimane nel senso che vorrei farvi notare che ci può essere anche un altro domani che arriva e dice "io", cioè a quei prezzi vengo anch'io a costruire a Breda, un'area agricola, ce ne sono altre zone di espansione e quindi quello rimane come un salvadanaio, un marchio di fabbrica? Non so, rimane un qualcosa che è agli atti? Sì e quindi noi stiamo vendendo o stiamo prendendo un beneficio pubblico di 2 euro e 41 a metro quadro. Se vi sembra normale! Penso che ci dobbiamo anche, ad un certo senso guardare, perché siamo responsabili di quello che facciamo all'interno del Consiglio e ne paghiamo anche le conseguenze; potremmo pagarne anche le conseguenze. Perché si può configurare come un danno erariale, a mio avviso. Per quelle che sono le circostanze naturalmente no perché il cittadino lo può fare, ma perché effettivamente noi stiamo dando un qualcosa che... c'è qualcosa che, bene o male, qualcuno può dire "al signore tal dei

tali, abbiamo dato l'area a 2 euro 41 e adesso io penso che posso avere anch'io questa possibilità o no?" Poi per quello, se dobbiamo fare sta cosa va motivata, ma va motivata molto bene, ma non andando a prendere gli accordi precedenti. Non penso che questi possano essere accordi o qualcosa fatto con il PIRUEA o... non lo so, il fatto che effettivamente si possa dire che quell'area in qualche maniera deve andare... Poi quello dei cinque anni lo sappiamo il P.I. ce lo impone che se tu entro cinque anni non fai o non porti avanti determinate cose ti scade.

Qua potremmo anche dire che... potremmo anche dire che riguardo la struttura o le infrastrutture ma se poi non c'è effettivamente il punto di arrivo, cioè non è fare l'infrastruttura o fare la strada, è creare le abitazioni, in un certo senso...

Infatti è per quello che dobbiamo dirci. Però non è così. Io non lo prenderei così alla leggera questo fatto, perché si abbiamo all'interno di una cubatura, ma c'è consumo del suolo. Quindi, io mi prenderei un attimo di tranquillità e cercherei di capire bene la questione. Io personalmente non la voto, ve lo dico sinceramente, avrei tutte le intenzioni di farlo ma così no, non può andare, mi dispiace. E penso che anche il mio gruppo, non so gli altri Consiglieri, io penso che voi dovete veramente pensarci, perché ne rispondete personalmente. Grazie.

SINDACO: La ringrazio per aver accusato di leggerezza, ma potremmo andare indietro con gli anni e vedere altre leggerezze. Nessuno l'ha mai fatto. E' chiaro che è tutto motivato se ha letto gli atti, tutto è motivato, è sostenibile di fatto, altrimenti non saremmo arrivati qui. Siamo consapevoli che è una scelta, certo, come tante altre scelte, fatte o non fatte, ma che hanno portato beneficio o hanno portato anche conseguenze o potranno portare conseguenze.

Dieci anni da Sindaco, Lei sa che ha fatto certe scelte e adesso aspettiamo di vedere certe scelte dove ci porteranno.

Qua certamente nessuno è obbligato a sostenere questo. Noi ci abbiamo impiegato più di un anno per arrivare qua. Quindi quando si parla di leggerezza mi spiace, la respingo decisamente al mittente. Assolutamente. Confronti, verifiche con professionisti proprio per cercare di arrivare ad una quadratura del cerchio. Chiaro che questo... adesso io capisco il suo punto di vista, è anche vero che poi il PAT effettivamente ha recepito la richiesta, tant'è che il PAT stesso indica quell'area come area di espansione e quindi sì, ho letto anch'io quello che è stato scritto e ne ho discusso comunque con la proprietà, perché capisco che non sia andata come loro lasciano intendere, ovviamente. Però adesso dobbiamo arrivare alla conclusione di questo e dal nostro punto di vista questa è, in questo momento, la scelta che intendiamo portare avanti consapevoli che non sarà semplice riuscire ad ottenere anche una edificazione quella che si è vincolato a fare. Sappiamo perfettamente che comunque decorsi i cinque anni dall'approvazione decade anche da questo beneficio, perde quello che è il contributo che si anche qui vincolato a dare e si ritorna indietro. La speranza invece è che sia anche un'abitazione che comunque non deve gettare le fondamenta e basta. Si è impegnato ad arrivare alla conclusione dell'iter. Quindi non è poco considerando che siamo bloccati in quella zona e non solo sfortunatamente, ma questo è oggetto di discussione da decenni.

Quindi, sì è una scelta, ma è una scelta ponderata e chiaramente non è una scelta che rimane come punto di riferimento per le altre proprio per la storicità che ha di fatto, quindi non potrà essere presa a parametro di riferimento. Ha una sua specialità, una sua particolarità di fatto, così come per l'altro accordo pubblico privato abbiamo ritenuto di non applicare nulla perché... anzi, ha il privato, il cittadino, anche se vogliamo lo svantaggio di non poter utilizzare tutta la cubatura e di vedersela lì poco tanto che sia, mi pare che siano poco più di 240 circa, di vederla lì scritta in un registro senza sapere quando e a quanto riuscirà a valorizzarla, se avrà proprietà sue eventualmente in futuro è chiaro che ne trarrà vantaggio, ma se non le avrà, il rischio per lui è quello di trovarsi ad aver perso valore... "perso"... insomma a non veder realizzato il valore. Perso no, perché esiste il registro. Quindi anche in quel caso là abbiamo ritenuto opportuno. Poi tornando comunque alla prima questione quella del PIRUEA chiaramente poi non è, questo è un contributo straordinario, non ha nulla a che vedere con tutti gli oneri che dovrà sostenere come sono previsti ovviamente.

Altri interventi? Chi deve intervenire? Prego Consigliere Moratto.

CONSIGLIERE DI MINORANZA MARINO MORATTO: Buonasera a tutti. Sono un po' rammaricato signor Sindaco perché con otto anni e mezzo di opposizione ha sempre auspicato che ci fosse collaborazione con la minoranza e quello che sento dalla professionista, queste discussioni vanno avanti da più di un anno. Noi, come Consiglio Comunale, abbiamo tre Commissioni. La Commissione non è mai stata chiamata ad esprimersi. Siamo qua da quasi un'ora che discutiamo di una cosa che poteva essere discussa in 5 minuti se veniva portata in Commissione e l'avremmo anche sviscerata meglio, perché Lei è in carica da qualche anno, Rossetto ha fatto dieci anni di Sindaco, per cui noi stiamo lavorando per la comunità di Breda, non è che stiamo lavorando per l'opposizione o per la maggioranza. Noi vogliamo il bene di Breda. Per cui in Commissione vengono portate queste cose e vengono discusse. Penso che tutto il Consiglio Comunale sappia la differenza tra il valore di un terreno agricolo e un terreno edificabile. Non credo che siano 2 euro e 41 la differenza di questo valore. Non so come avete calcolato questi 20.000 euro. Questo, secondo me, è un valore ... molto importante che vi prendete la responsabilità tutti nel votare questa cosa. Spero che ci ripensiate bene a questo discorso. Adesso voi darete un indirizzo però non è detta, come abbiamo sentito, l'ultima parola. Spero che ci sia da parte vostra un ripensamento anche perché da vent'anni che questa lottizzazione è aperta, se il privato ha capito che palazzi alti quattro piani a Vacil non vanno via, perché non comincia a fare abitazioni unifamiliari e poi in un secondo momento gli diamo la possibilità di fabbricare gli altri 8000 metri dandogli il terreno. Però deve partire a far qualcosa perché è inchiodato, tanto è tutto suo, che cominci a fare qualche abbinata. Poi gli diamo anche la possibilità di fare gli 8000 metri, ma in un secondo momento, non adesso, perché viene fuori una speculazione però fine a se stessa. Grazie.

SINDACO: Io mi auguro questa non sia stata la proposta che Lei ha fatto nei suoi dieci anni perché non ha portato a niente se vede, sfortunatamente lo dico. Noi ci crediamo che lui sia vincolato a realizzare, non si è vincolato chiaramente a fare tutto perché se fate i conti effettivamente è un investimento importante, però si è impegnato a realizzarlo ed è l'ultima chance, di fatto l'ultima chance, perché se decorrono questi cinque anni da quando ci sarà l'approvazione e non avrà ottemperato "a", fine dei giochi, basta. Però la fine dei giochi sappiamo che non sarà solo per il privato che retrocede rispetto a questo, sarà per il centro di una frazione che abbiamo. Quindi la volontà è quella proprio di stimolare finalmente la ripartenza di quell'area. Quella che poi è collegata anche all'altro lato di via Masotti e su quella ci va la sua strada, che anche quella è stata oggetto di continue proroghe. Su quella non ci saranno proroghe ad un certo punto. Prego Consigliere Rossetto.

CONSIGLIERE DI MINORANZA MORENO ROSSETTO: Un problema...quello delle proroghe. Se ci credono, non sono i 20 o i 100.000 euro, su 25000 metri cubi. Non è quello, non è quello. Ma ci mette al sicuro che noi ragioniamo in maniera diversa; 20.000 euro fanno ridere. Questo è il concetto. Avrò sbagliato a dire leggerezza, penso che abbiate fatto le vostre considerazioni, però guardate che non si va da nessuna parte con questo accordo al ribasso... speculazioni del privato, che le sue disponibilità magari ha, ma che gli interessi sono da un'altra parte. Tutto qua. È stato sbagliato, sono partito "da"... hanno sbagliato a suo tempo... Hanno fatto le loro considerazioni. È un accordo, un PIRUEA, non è un accordo pubblico, è un PIRUEA che è diverso, è il privato che si propone alla Pubblica amministrazione. Quindi cosa andiamo a tirar fuori adesso come giustificazione. Io non riesco a capire ste cose perché vi ho detto 20 o 100.000 euro sono due cose differenti, per lui non cambia niente, non gli cambia la vita, perché bisogna anche sapere leggere quando si piange per niente, ma al Consiglio Comunale c'è un altro respiro. Ad un'Amministrazione comunale dà un altro respiro. Questo è il concetto. Poi, per l'amor di Dio io non sto qua a discutere... io non la voto.

SINDACO: Altri interventi? Prego Consigliere Marcassa.

CONSIGLIERE DI MAGGIORANZA ANGELICA MARCASSA: Volevo solo fare una specifica che ho qui davanti il verbale della seduta del 23 novembre 2022 della Terza Commissione consiliare permanente e alcuni di questi punti sono stati discussi, Lei era assente, comunque sono stati discussi tutti insieme.

Questo di Vacil è stato discusso nella parte dell'oggetto nella Commissione permanente.

SINDACO: Altri interventi? Prego Consigliere Zanette.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: Sì mi riallaccio a quello che ha detto il Consigliere Moratto, però quello che avevamo anticipato alla Conferenza dei Capigruppo, io credo che questa variante che è la prima variante al Piano degli interventi, il Piano degli interventi è un documento dove io personalmente ma anche tutto il gruppo ci ha tenuto tanto ed è stato anche faticoso portarlo avanti anche da parte nostra. È un documento, secondo me, importantissimo e valeva la pena effettivamente approfondire e fare una Commissione consiliare.

Capisco che la Commissione consiliare non è obbligatoria, però sicuramente è propedeutica a chiarire, a parlare, avere un confronto. Un confronto insomma e mi spiace, ripeto quello che è stato anticipato in Commissione dove lei, signor Sindaco, ha detto che i documenti li conoscevamo già, che erano cose già arrivate e che non c'erano i tempi, i documenti sono arrivati all'ultimo.

Leggendo la delibera facciamo riferimento ai protocolli del 2023 e del 2024. Quindi rispetto a quello che ha detto il Consigliere Marcassa, mi sembrano abbastanza recenti rispetto al 2022 e poi i documenti arrivati dall'architetto Malgaretto sono arrivati a fine marzo. Quindi fine marzo e l'impatto idraulico mi sembra i primi di aprile, secondo me c'erano i tempi per fare una Commissione che avrebbe permesso una maggiore partecipazione e coinvolgimento anche del nostro gruppo di minoranza. Prendiamo atto di questa cosa insomma.

SINDACO: Perché parlando in Consiglio non è coinvolgimento? Si coinvolgono tutti i Consiglieri, ad esempio, e siamo qua per sviscerare. Nessuno ha detto che abbiamo un tempo o che questo è, e così va bene.

Va bene però le Commissioni sono rappresentate da alcuni, in Consiglio ci siamo tutti e non è scritto da nessuna parte che in Consiglio non si possa entrare nel merito. Siamo qua apposta. Quindi cosa sarebbe cambiato? Prego, Consigliere Zanette.

CONSIGLIERE DI MINORANZA FIORENZA ZANETTE: Alla Commissione non è vietato agli altri Consiglieri di partecipare, quindi tutti hanno diritto di parlare, e mi sembra che in Commissione vengano fatti parlare anche chi non ha diritto di parlare, come ad esempio il pubblico, quindi non è un problema. Ne discutiamo adesso tranquilli, non è nessunissimo problema, però credo che per approfondire e avere i tempi anche perché i documenti sono arrivati il 24, un Consiglio Comunale corposissimo perché è corposo questo Consiglio Comunale, è un modo anche procedimentale per leggere prima, per conoscere, per sviscerare le cose in un modo. Però, ripeto, nessunissimo problema; facciamo un confronto anche in questa sede, per carità. Però, secondo me, è un modo per approfondire, per conoscere un po' prima. Però nessunissimo problema.

SINDACO: Altri interventi? Non ci sono altri interventi.

Se non ci sono vuol dire che abbiamo sviscerato e poniamo in votazione il punto n. 2 all'ordine del giorno avente ad oggetto: Variante n. 1 al Piano degli Interventi, adozione ai sensi art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Per alzata di mano chi è favorevole? Contrari? Astenuti?

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Breda di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con D.C.C. n. 65 del 19.12.2019, approvato in Conferenza di Servizi del 28.06.2021, ratificato dalla Giunta provinciale con giusta deliberazione n. 92 del 06.07.2021 e pubblicato nel B.U.R. n. 98 del 23.07.2021;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28.12.2022 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune di Breda di Piave;
- la Variante n.1. al Piano degli Interventi intende proseguire nel raggiungimento degli obiettivi e delle finalità già espresse nel Documento del Sindaco e illustrate nella seduta di Consiglio Comunale del 18/11/2021 (D.C.C. n.57 del 18.11.2021) tenuto conto che il Primo Piano degli Interventi non ha esaurito tutti i contenuti previsti nel suddetto Documento del Sindaco;
- l'attuale Amministrazione Comunale ha riconsiderato alcune delle precedenti manifestazioni d'interesse, protocollate tra gli anni 2021 e 2022, con l' avviso pubblico del 19/11/2021 riconducibile all'avvio di procedimento del Primo Piano degli Interventi, volto a consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzate a concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 stabilisce che il presupposto fondamentale per la formazione degli accordi pubblico privati è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18/11/2021 è stato approvato il documento *"Criteri applicativi per la determinazione e l'applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 5, D.P.R. 380/2001 e smi"*;
- che con la Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 18/11/2021 è stato approvato il documento *"Atto di indirizzo per le proposte di accordo pubblico privato con relativi allegati A) e B) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004"*;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 21/06/2023 sono stati definiti i criteri per applicazione del principio della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 NTO del P.I vigente, dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. N. 380/2001 e D.C.C. n. 58 del 18/11/2021. In tale delibera è stato determinato il valore delle aree e del contributo perequativo/integrativo a favore del Comune;

Stabilito che gli articoli 6, 35, 36, 37, della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la riqualificazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso accordi pubblico/privati, accordi di programma, perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica;

Preso atto che sono pervenute le seguenti proposte di accordo per la definizione di accordi pubblico-privato:

- Proposta 1 - Venerandi Giuseppe, protocollo 16337 del 24.11.2023 e successive integrazioni con protocolli 16455 del 05.12.2024,
- Proposta 2 - Crema Costruzioni Snc, protocollo 16411 del 27.11.2023;
- Proposta 3 - Brugnotto Franco, protocollo 17704 del 20.12.2023;
- Proposta 4 - Romanello Nicola, protocollo 1398 del 31.01.2024 e successive integrazioni con protocollo 10523 del 08.08.2024;

Richiamata la delibera di giunta comunale n. 4 del 24.01.2025 in cui veniva deliberato di esprimere parere preliminare favorevole all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico – privato, con relativi allegati, presentate ai sensi dell'articolo 6 della L.R. Veneto n. 11/2004 dalle Ditte:

- Proposta 1 - Venerandi Giuseppe, protocollo 16337 del 24.11.2023 e successive integrazioni con protocollo 16455 del 05.12.2024,
- Proposta 4 - Romanello Nicola, protocollo 1398 del 31.01.2024 e successive integrazioni con protocollo 10523 del 08.08.2024;

Richiamati gli accordi privati sottoscritti e i relativi allegati:

- Proposta 1 - Venerandi Giuseppe, protocollo 3742 del 19.03.2025;

- Proposta 4 - Romanello Nicola, protocollo 2300 del 19.02.2025;

Precisato che:

- l'efficacia delle previsioni contenute nelle proposte di accordo pubblico privato è, in ogni caso, subordinata al loro recepimento nel Piano degli Interventi - con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico di pianificazione da parte del Consiglio Comunale - ed è condizionata alla loro conferma nel Piano approvato, in conformità alle disposizioni Regionali;
- concluso l'iter di variante urbanistica e divenuta efficace la variante al PI, il soggetto proponente provvederà alle sottoscrizioni dell'Accordo Pubblico-Privato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della Variante al PI;
- l'accordo dovrà essere tradotto in Atto Pubblico o in scrittura privata autenticata;

Preso atto che gli accordi sono stati formulati come "proposta ferma e irrevocabile" sospensivamente condizionata all'approvazione di un Piano degli Interventi nel quale vi sia la conferma delle previsioni di trasformazione urbanistica descritta nelle relative relazioni tecniche e nei relativi elaborati grafici allegati;

Dato atto che la variante urbanistica, comporta la corresponsione del contributo straordinario di cui all'articolo 16 comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001, determinato in funzione "del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica", criteri specificatamente definiti con l'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 21/06/2023

Considerato che ai sensi del comma 7 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Variante al Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui al successivo articolo 34;

Dato atto che in data 17.01.2024 (con prot. 792 del 17.01.2024) è stato dato avviso alla cittadinanza, della possibilità, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 4/2015, di richiedere la riclassificazione delle aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dal vigente strumento urbanistico;

Dato atto che risultano inoltre depositate anche n. 2 richieste di Variante Verde ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 4/2015, pervenute con prot. 3629 del 15.03.2024 e prot. 3125 del 05.03.2024

Dato atto che l'amministrazione e l'ufficio tecnico con la seguente variante hanno colto l'opportunità per apportare delle modifiche migliorative cartografiche e normative al PI;

Dato atto che con determina:

- n. 724 del 29.12.2021 è stato deciso di affidare allo studio di pianificazione territoriale urbanistica e ambientale Dott. Urbanista Franco Furlanetto con sede in Villorba (TV) – Via Centa, n. 114 (P.IVA 03617660265) il servizio relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della prima variante urbanistica al Piano degli Interventi;
- n. 166 del 14.04.2025 è stato deciso di affidare all'urbanista Sara Malgaretto, con studio in Treviso, via Paris Bordone n. 32 (P.IVA 04787170267) il servizio di redazione della prima variante urbanistica al Piano degli Interventi (P.I.) per completare e definire gli accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- n. 566 del 02.12.2024 è stato deciso di affidare allo Studio tecnico IDEVA INGEGNERIA di Ing. Valerio & Associati con sede operativa in Silea (TV) – Via Veneto, n. 13 (P.IVA 04030560272) il servizio relativo alla redazione del documento di

Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) della prima variante al Piano degli Interventi;

- n. 607 del 18.12.2024 è stato deciso di affidare allo Studio tecnico di geologia applicata all'ingegneria «dott. geol. Gino Lucchetta» con sede operativa in Pieve di Soligo (TV) – Via Rivette, n. 9/2 (P. IVA n° 02005760265) il servizio relativo alla redazione del documento di “Attestazione sismica” relativamente alla prima variante urbanistica al Piano degli Interventi (P.I.);

Dato atto che con prot. 4165 del 28.03.2025 sono pervenuti dall'urbanista Sara Margaretto i seguenti elaborati per la Var n.1 al Piano degli Interventi:

- Elab.01Tav A1 Individuazione Ambiti di Variante
- Elab.01a_Estratti Tavole Intero territorio comunale scala 1: 5.000 ed Estratti Tavole Zone significative scala 1: 2.000 (limitatamente agli Ambiti di Variante)
- Elab.02_Relazione Programmatica con dimensionamento
- Elab.03_Estratto Norme Tecniche Operative
- Elab.04_Repertorio Accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 con Allegati
- Elab.05_Tav 4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017 scala 1: 10.000
- Elab.06_Registro Fondiario Consumo di Suolo
- Elab.07_RECRED

Dato atto che con prot. 4123 del 27.03.2025 il dott. geol. Gino Lucchetta ha trasmesso l'attestazione sismica;

Dato atto che con prot. 4510 del 04.04.2025 lo Studio tecnico IDEVA INGEGNERIA ha trasmesso la Valutazione di Compatibilità Idraulica;

Dato atto che prima dell'approvazione finale dello strumento urbanistico oggetto della presente adozione dovranno essere acquisiti:

- il parere di competenza da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Treviso sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) già trasmessa al competente ufficio in data 04.04.2025 con protocollo n. 4545 e sulla Valutazione di Compatibilità Sismica, già trasmessi al competente ufficio in data 04.04.2025 con protocollo n. 4540;
- il parere da parte del competente Consorzio di Bonifica Piave di Treviso sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), già trasmessa al competente ufficio in data 04.04.2025 con protocollo n. 4545;
- il parere motivato della Commissione Regionale VAS-VINCA sulla richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006

Dato atto che l'articolo 78 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 dispone al comma 2: *“Gli Amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”*.

Ritenuto pertanto opportuno adottare la Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi in quanto risulta coerente sia con le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio sia con il Documento Programmatico Preliminare (cosiddetto Documento del Sindaco) illustrato in consiglio comunale in data 18.11.2021 (D.C.C. n.57 del 18.11.2021);

Richiamata la seguente normativa di riferimento:

- L.R. Veneto 11/2004 e ss.mm.ii;

- L.R. Veneto 50/2012 e ss.mm.ii;
- L.R. Veneto 4/2015 e ss.mm.ii;
- L.R. Veneto 14/2017 e ss.mm.ii;
- L.R. Veneto 14/2019 "Veneto 2050" e ss.mm.ii;
- DPR 380/2001 e s.m.i.;

Richiamato il vigente Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica del Responsabile competente, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

Espletata quindi la votazione, in forma palese per alzata di mano e per appello nominale, la quale dà il seguente esito:

- presenti n. 11
- favorevoli n. 7
- contrari n. 4 (Zanette – Bin – Rossetto – Moratto)
- astenuti n. /
- votanti n. 11

Visto l'esito della votazione sopra riportata;

D E L I B E R A

- 1) di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare ai sensi dell'articolo 18 della L.R. Veneto 11/2004, la Variante n. 1 al Piano degli Interventi costituita dai seguenti tre gruppi di elaborati.
Gruppo 1, elaborati prodotti dall'urbanista Sara Malgaretto e da essa presentati con prot. 4165 del 28.03.2025:
 - Elab.01_Tav A1 Individuazione Ambiti di Variante
 - Elab.01a_Estratti Tavole Intero territorio comunale scala 1: 5.000 ed Estratti Tavole Zone significative scala 1: 2.000 (limitatamente agli Ambiti di Variante)
 - Elab.02_Relazione Programmatica con dimensionamento
 - Elab.03_Estratto Norme Tecniche Operative
 - Elab.04_Repertorio Accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 con Allegati
 - Elab.05_Tav 4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017 scala 1: 10.000
 - Elab.06_Registro Fondiario Consumo di Suolo
 - Elab.07_RECRED
 Gruppo 2, elaborati predisposti dallo studio ADASTRA ENGINEERING SRL e pervenuti con prot. 4510 del 04.04.2025:
 - Valutazione di Compatibilità Idraulica (D.G.R. n. 2948/2009)
 Gruppo 3, elaborati prodotto dal dott. geol. Gino Lucchetta e pervenuti con prot. 4123 del 27.03.2025:
 - Attestazione sismica;
- 3) di dare atto che il piano adottato entro otto giorni dalla data di adozione sarà depositato presso la sede del Comune e sul sito internet del Comune, a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

- 4) di dare atto che gli accordi pubblico-privati dovranno essere formalizzati dopo l'approvazione della presente variante con modalità, tempistiche, obblighi, stabiliti con la delibera di Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 18/11/2021 *"Atto di indirizzo per le proposte di accordo pubblico privato con relativi allegati A) e B) ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004"*;
- 5) di dare atto che dopo l'adozione, la Variante in oggetto sarà sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica presso la competente Commissione Regionale;
- 6) di applicare, dall'adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica e territoriale, fino all'entrata in vigore dello stesso, le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, secondo quanto disposto dagli articoli 29 e 48 della L.U.R. 11/2004;
- 7) di adempiere agli obblighi previsti dalla normativa sulla trasparenza di cui all'articolo 39 del D.Lgs n. 33 del 04/03/2013 mediante pubblicazione della seguente deliberazione e di tutta la documentazione allegata sul sito istituzionale dell'Ente sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio";
- 8) di dare altresì atto che dell'avvenuto deposito viene data notizia con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 69/2009 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile" - verranno inoltre affissi degli avvisi cartacei anche sulle bacheche comunali;
- 9) di incaricare il Responsabile del Procedimento di provvedere agli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 18**

Ufficio Proponente: **Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico, Ambiente**

Oggetto: **VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI ADOZIONE AI SENSI ART. 18 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.11/2004 E SS.MM.II.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico, Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/04/2025

Il Responsabile di Settore

Federico Bortolot

La suiesta deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto con firma digitale prima della pubblicazione all'albo come segue:

IL PRESIDENTE

Mosole Cristiano

IL Segretario Comunale

Dal Cin dott. Stefano

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di BREDÀ DI PIAVE. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Dal Cin Stefano in data 09/05/2025
CRISTIANO MOSOLE in data 09/05/2025