



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n. 3 del 02/03/2015**

**OGGETTO:** Comunicazione Documento Programmatico del Sindaco sul Piano degli Interventi.

L'annoduemilaquindici, il giorno due del mese di marzo alle ore 18.30 nella sala consiliare, a seguito di regolari inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sindaco **Graziella Manzato** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1	MANZATO GRAZIELLA	X	10	TORTELLA MICHELE	X
2	PRINCIPE ELEONORA	X	11	CASSANO MAURIZIO GIUSEPPE	X
3	TRUNCALI ALESSANDRA	X	12	ADAMOLI GIANFRANCO	X
4	FASOL PAOLA	X	13	PIETROPOLI AUGUSTO	X
5	MONTRESOR MARCO	X	14	BIGHELLI ALBERTINA	X
6	BERTOLASO FABRIZIO	X	15	GOZZO FABIANO	X
7	ALLEGRI GIANDOMENICO	X	16	GIACOPUZZI WALTER	X
8	LEONCINI JACOPO		17	GALEOTO LUISA	X
9	GRANADOS ISABEL CRISTINA	X			

E' presente l'assessore esterno Sig. Nicola Trivellati.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dott. STAGNOLI DANIELA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Proponente:** SINDACO MANZATO GRAZIELLA

**Oggetto:** Comunicazione Documento Programmatico del Sindaco sul Piano degli Interventi.

**SINDACO.** Passerei adesso al punto n. 3 all'ordine del giorno: "Comunicazione documento programmatico del Sindaco sul Piano degli interventi".

Chiederei ad Allegri, Assessore all'Urbanistica, di procedere con la presentazione. Il documento è già stato presentato anche alla Commissione tecnica, quindi credo che ovviamente è noto a maggioranza, è stato presentato in Commissione tecnica, per cui credo che tutti i Consiglieri già conoscano quali sono le linee principali.

**ASSESSORE ALLEGRI.** Questa sera siamo qui per presentare il documento programmatico del Piano degli interventi. Come abbiamo avuto modo di fare anche in Commissione tecnica, riprendiamo quella che è la normativa che sottende questo tipo di pianificazione.

Come tutti sappiamo, il Comune di Sommacampagna si è dotato di P.A.T. approvato nel 2013, e oggi lo strumento che va ad attuare quelle che sono le direttive del P.A.T. secondo la nuova legge regionale, è il Piano degli interventi che partirà oggi come procedimento, come procedura e che si concluderà poi con l'approvazione all'interno del Consiglio comunale.

Quindi oggi si tratta di una illustrazione di quello che è il documento programmatico, successivamente ci sarà la fase di raccolta delle osservazioni da parte di tutte le figure interessate. Nel documento sono riportati gli enti, le aziende del territorio, le associazioni a cui il documento verrà inviato per la raccolta delle informazioni, e si aprirà oltretutto la fase di raccolta delle manifestazioni di interesse.

Come si diceva, il documento programmatico per il Piano degli interventi è lo strumento pianificatorio di sola competenza e approvazione del Consiglio comunale. Proprio per questo lo si chiama anche "Piano del Sindaco", anche perché ha una durata pari a quella che è la durata dell'Amministrazione che lo approva. Quindi individua quelle che sono le azioni di trasformazione del territorio, lo fa ovviamente tenendo conto, come si diceva prima, di quella che è la pianificazione contenuta all'interno del P.A.T.

Il Piano degli interventi si rapporta anche con il bilancio pluriennale e si lega strettamente con quello che è il piano delle opere pubbliche, in quanto attraverso il Piano degli interventi si possono andare a realizzare anche le opere pubbliche. Noi abbiamo visto il piano delle opere pubbliche a ottobre dello scorso anno, quindi il nuovo Piano degli interventi direttamente si relaziona con questo.

Le direttive del Piano degli interventi che non vengono attuate all'interno dei cinque anni poi decadono, e quindi sarà compito della successiva Amministrazione approvare, rinnovare le stesse oppure decidere che non sono più in linea con i propri intendimenti.

Noi abbiamo presentato con il Consiglio del 10 giugno quelle che erano le linee programmatiche. Poi, in ulteriore seduta, il 14 luglio abbiamo anche presentato quelle che erano le dodici linee guida che intendevamo inserire all'interno del documento programmatico.

Lo abbiamo fatto innanzitutto perché esisteva un precedente documento programmatico, che poi non ha avuto corso con l'approvazione del Piano degli interventi, quello impostato dalla precedente Amministrazione. Quindi c'era già stata una fase di raccolta delle manifestazioni di interesse, che quindi erano in attesa di sapere cosa sarebbe potuto succedere a quelle procedure che si sono ovviamente sospese nel momento in cui non è stato approvato il Piano degli interventi all'interno del Consiglio comunale. Abbiamo quindi inteso dare subito un'indicazione chiara di quali erano le modalità o la griglia di valutazione che avremmo utilizzato all'interno del documento che noi stavamo predisponendo.

Quindi già in data 14 luglio in questo Consiglio comunale sono state illustrate le dodici linee guida che ritroverete poi all'interno del documento programmatico, che stasera io vi illustro. Le ritroverete e le ritroverete con le azioni conseguenti, azioni di tipo urbanistico che noi intendiamo utilizzare per rendere operative le dodici linee guida.

Essendo il Piano degli interventi basato sul P.A.T., noi qui riportiamo in questa slide, è presente all'interno anche del documento programmatico, quelli che sono i dati, il dimensionamento generale del P.A.T. approvato.

Come sappiamo, il P.A.T. è una pianificazione di medio periodo, quindi dà un'impostazione urbanistica di medio periodo e il Piano degli interventi invece è una pianificazione di periodo breve. Però il dimensionamento generale del P.A.T. ci dice negli anni in cui noi andremo ad inserire sul territorio i nostri Piani di interventi, nelle Amministrazioni che si succederanno, fino a dove oggi questo P.A.T. può arrivare. Come vediamo, c'è un posizionamento relativo alla residenza, la potenzialità di incremento dell'edificazione di tipo residenziale, di tipo produttivo, di tipo terziario, di tipo turistico ricettivo.

Le nostre dodici linee guida nascevano da quelli che erano i tre progetti pilota che avevamo proposto per la nostra idea di paese in fase di campagna elettorale. Noi avevamo proposto nel momento in cui ci siamo presentati ai cittadini, tre progetti pilota su cui avremmo voluto investire il nostro mandato amministrativo.

Il primo progetto pilota riguarda la rivitalizzazione del centro storico di Sommacampagna, il secondo riguarda la mitigazione ambientale su Caselle, il terzo la realizzazione del museo diffuso su Custoza. Sono tre progetti pilota che credo siano rilevabili come fondamentali per riuscire a far ripartire anche delle azioni economiche sul nostro territorio, ma questi tre progetti pilota li ritroviamo poi anche nelle azioni urbanistiche che andiamo ad intraprendere, perché attraverso queste azioni, quindi la trasformazione sul territorio, noi crediamo sia possibile rendere più agevoli questi che sono i progetti che secondo noi danno una nuova idea di paese a Sommacampagna.

Il Piano degli interventi anche al fine di perequare gli interessi pubblici con quelli privati, questo è previsto dalla nuova normativa regionale, prevede la corresponsione da parte dei privati che manifestano interesse alla trasformazione urbanistica del cosiddetto contributo di sostenibilità. Quindi nella fase di negoziazione fra privato e pubblico che manifesta l'interesse ad una trasformazione urbanistica, si deve individuare quale sia l'interesse pubblico, quale sia il vantaggio economico che il privato ottiene dalla trasformazione urbanistica e, a fronte di questo vantaggio economico, la possibilità di corrispondere alla collettività, e quindi far diventare quello che è un vantaggio che altrimenti sarebbe solo in capo al privato, anche un vantaggio parzialmente utile alla collettività. Uno dei meccanismi, uno dei punti chiave del Piano degli interventi è la determinazione di come vada calcolato il contributo di sostenibilità da un lato e quanto sia la cifra che viene richiesta per ogni tipologia di trasformazione.

Come procederemo. Il presente documento verrà presentato questa sera in Consiglio comunale e verrà pubblicizzato con le seguenti modalità. Ci sarà la trasmissione ad un elenco di associazioni economiche, sociali ed enti, aziende pubbliche che si trovano allegate oggi nel documento che è stato presentato, precisando che entro trenta giorni dovremo ricevere osservazioni e segnalazioni in merito. Avverrà attraverso la pubblicazione sul sito Internet del Comune, attraverso quella che è la sezione dell'Amministrazione trasparente, e ovviamente l'affissione negli spazi pubblici, in modo da consentire a tutte le persone interessate di produrre entro l'arco temporale di trenta giorni le osservazioni, le proprie valutazioni, le proposte che si ritiene di dover presentare all'Amministrazione.

A partire dai tre progetti obiettivo già nel Consiglio comunale di luglio, abbiamo individuato dodici linee guida. La prima è una spinta alle attività commerciali, perché crediamo che ci sia la necessità in tutti i centri storici sia capoluogo, sia a Custoza, sia anche nell'abitato di Caselle che non è centro storico, ma che comunque ha una vivacità commerciale, specifiche iniziative di rivitalizzazione dello stesso. Quindi l'incentivazione anche qui delle piccole botteghe, la ridefinizione della viabilità e delle aree di parcheggio. Questo è uno dei primi obiettivi che ci si dà, proprio perché un centro storico che abbia al proprio interno delle attività commerciali funzionanti, è un centro storico più vivibile, più partecipato dalla popolazione e quindi anche più sicuro. Da questo punto di vista, la Giunta ha già messo in atto alcune iniziative consentite dalla normativa, quale quella nella monetizzazione degli standard per attività che intendono espandersi all'interno del centro storico, e quindi la possibilità da parte del Comune nel ricevere la corresponsione di quelli che sono gli oneri per la realizzazione degli standard, poter pianificare per realizzare magari questi standard in maniera unificata, invece che sul singolo intervento edilizio.

Il secondo progetto è quello di Custoza museo diffuso. L'idea è quella di fare sistema con gli altri Comuni, in particolare per realizzare quello che possiamo chiamare "Museo del Risorgimento" che ovviamente ha come bacino di riferimento l'intero territorio nazionale, ma in particolare quelle che sono le presenze turistiche sul lago di Garda.

Per fare questo, dal punto di vista urbanistico, bisogna fare sistema con le attività imprenditoriali, in particolare di Custoza come punto centrale di quello che è il museo ecologico che andrà a nascere, favorendo ovviamente il settore ricettivo e ristorativo. Quindi puntare sulla valorizzazione turistica in particolare di Custoza, ma ovviamente poi noi pensiamo a Villa Venier come il portale d'ingresso all'interno del museo diffuso, pensiamo che poi Sommacampagna abbia molto da offrire, Caselle pure. Però è ovvio che qui ci si concentra in particolare sull'abitato di Custoza.

Su Caselle la parte di mitigazione di tutela dell'abitato. Sappiamo che attraverso le trasformazioni urbanistiche si possono realizzare quelle mitigazioni ambientali che sono già contenute anche in quello che è il piano ecologico del nostro Comune, e quindi sicuramente saranno favorite quelle iniziative che porteranno assieme alla richiesta di edificazione, anche delle proposte per la mitigazione, per la realizzazione di quelle che sono state individuate all'interno del piano ecologico le mitigazioni ambientali per l'abitato di Caselle che tutti sappiamo essere sovraccaricato oggi dalla presenza di infrastrutture estremamente significative quali le autostrade, la ferrovia, fra poco anche l'alta velocità/alta capacità, l'aeroporto e il quadrante Europa.

Sulle nuove attività produttive la priorità e quindi il privilegio sarà dato all'insediamento di quelle attività che pongano alla base del proprio progetto processo produttivo l'innovazione e la ricerca, perché crediamo che un investimento, anche dal punto di vista urbanistico, vada fatto in questo senso. Tra le nuove attività produttive saranno privilegiate quelle che pongono alla propria base, alla base della propria attività l'innovazione e la ricerca, quindi la creazione di posti di lavoro di qualità e che ovviamente l'altro criterio che va valutato è quello che occupino il minor spazio possibile rapportato a quello che è il numero dei nuovi impiegati addetti. Quindi l'obiettivo è minimizzare il consumo del territorio agricolo.

Una questione diversa riguarda le attività produttive esistenti, perché è ovvio che vanno comunque favorite le possibilità di allargamento delle attività che già esistono sul territorio. Ovviamente anche qui l'ampliamento si preferirebbe la scelta dell'ampliamento, visto che non c'è la possibilità di poter fare tutto, perché il piano ha i propri limiti dimensionali, l'abbiamo visto prima, ma anche qui la priorità verrà data sempre a quelle attività che occupano meno spazio per numero di addetti previsti.

Sulle politiche abitative nuovi insediamenti residenziali attrezzati con aree gioco, applicazione della norma del P.A.T. dove deve essere sempre destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al venti per cento alla nuova residenza introdotto con ogni Piano degli interventi.

Quindi viene messa in evidenza questa norma che è già contenuta nel P.A.T., non è una norma del Piano degli interventi, quindi esiste per tutti i Piani degli interventi che verranno attivati. Però su questo diamo una particolare attenzione, e quindi diciamo che su questo c'è, dal punto di vista dell'Amministrazione, una volontà di privilegio.

L'attenzione anche alla dimensione degli insediamenti, cercando di favorire se è possibile il recupero, la rivitalizzazione e il completamento delle aree esistenti. Quindi cercare di fare piccoli comparti e aree di completamento, dove quindi non ci sia in la necessità di andare a realizzare tutte le infrastrutture che magari già esistono invece in altri comparti.

Territorio del Custoza. Noi abbiamo un territorio molto importante con un prodotto, il Custoza, significativo dal punto di vista economico per le aziende agricole del territorio. Quindi la volontà è quella di favorire lo sviluppo del territorio interessato alla coltivazione della vite, cercando di inserire all'interno anche altre attività che consentano a chi vive oggi di coltivazione di questo nostro pregio la possibilità di avere anche altre azioni di presentazione e la possibilità di mostrare il nostro territorio, quindi la possibilità di privilegiare che all'interno delle stesse ci possono essere anche attività ristorative, legate quindi sempre comunque al prodotto, o anche la possibilità di strutture ricettive.

Sono state inserite anche delle norme per le aree di riconversione, quindi un privilegio particolare anche qui sarà dato a quelle zone in cui oggi è vigente una vicinanza fra attività produttive e abitazioni. Purtroppo sul nostro territorio, grazie ad una pianificazione non adeguata negli anni molto lontani dai nostri, si è venuta a generare una commistione fra attività produttive e attività residenziali. È evidente che se arrivassero proposte di riconversione delle aree industriali presenti in quel contesto, e quindi di diretto contatto, queste avrebbero un favore perché andrebbero a risolvere un problema che oggi insiste sia sulle attività produttive perché ovviamente limitate nella propria libertà di azione, sia a maggior ragione esiste sulle residenze.

Vista la vocazione che noi vorremmo dare al territorio, al nostro Comune, riteniamo utile poter inserire un'area, una o più aree turismo per camper. Oggi sul territorio non esiste questa tipologia di struttura, e una creazione ovviamente coerente con quelli che sono gli indirizzi del P.A.T. per incentivare quello che noi crediamo possa essere un nuovo obiettivo economico per il territorio di Sommacampagna, quindi questa gestione non massiva del turismo. E quindi la possibilità di avere quello che si chiama turismo

leggero, o turismo che già magari gravita attorno a questi territori, al lago di Garda e ai parchi a tema che su esso insistono nella città di Verona, che è un altro polo attrattivo importante.

Sulle scuole la possibilità, e lo mettiamo nel Piano degli interventi, quindi ci aspettiamo che le manifestazioni di interesse che su questo abbiano magari un riscontro, del riconoscimento del rilievo sociale delle scuole dell'infanzia paritaria. Quindi noi sappiamo che da questo punto di vista ci sono delle difficoltà per l'adeguamento strutturale delle stesse. Cercheremo di valutare, visto che oggi ricoprono comunque un ruolo sociale importante, rispondono alle esigenze delle famiglie in maniera significativa sul territorio comunale, riteniamo importante sottolineare anche all'interno del Piano degli interventi questa possibilità dell'adeguamento strutturale.

Nel Piano degli interventi cercheremo di inserire anche la nuova regolamentazione che porterà agli scomputi volumetrici, alle premialità in merito a quelle iniziative che portano alla riduzione del consumo energetico. Quindi è una previsione che esiste già nella norma di legge sia nazionale che regionale, va riportata all'interno di quelli che sono i nostri regolamenti.

Ovviamente anche un aggiornamento di quelle che sono le regolamentazioni all'interno del piano delle corti. Quindi il Piano degli interventi si propone non di fare una revisione completa del piano delle corti già esistente, ma di adeguare, di fare un adeguamento normativo di quelle che saranno poi le attività che saranno portate avanti con una vera revisione del piano delle corti.

Si terrà conto di tutte le proposte, manifestazioni che sono pervenute anche durante il percorso del precedente Piano degli interventi. Noi avevamo ricevuto oltre una trentina di manifestazioni, la precedente Amministrazione non ha dato poi corso alle stesse, perché non è stato approvato il Piano degli interventi, abbiamo dato la possibilità a chi aveva già presentato la manifestazione, di poterla confermare esattamente così com'era, con una semplice lettera. Oppure a fronte di quello che è il nuovo documento programmatico chi aveva presentato la precedente manifestazione di interesse, potrebbe oggi ritenere di dover rivedere la propria manifestazione e per avere più probabilità di successo, magari legarla a quelle che sono le linee guida che noi abbiamo elencato.

Dall'altro lato chi non ha presentato nulla, o vuole ripresentare qualcosa di nuovo, può farlo tranquillamente. Quindi rimangono aperte tutte le porte sia a chi l'aveva fatto precedentemente, sia a chi vuole presentare nuove manifestazioni di interesse.

Ovviamente le manifestazioni dovranno rispettare i seguenti criteri. Ci vuole una spiegazione relativa all'interesse pubblico degli stessi, è ovvio che serve, l'ho detto anche in premessa, una coerenza con il P.A.T., e verrà ovviamente valutata positivamente la localizzazione degli interventi. Lo dicevo prima quando si parlava delle aree residenziali, è ovvio che si preferirebbe andare ad inserire le nuove edificazioni all'interno di quelle che sono le aree di completamento. Già il P.A.T. dà delle indicazioni abbastanza chiare da questo punto di vista, però intendiamo ribadirlo, perché innanzitutto non si va a consumare, ad allargare quello che è il fronte del costruito, in secondo luogo si possono sfruttare le infrastrutture viarie, tecnologiche già esistenti e che in alcuni settori non sono sature, quindi possono ricevere ancora nuove utenze.

Ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge regionale, gli interessati dovranno allegare alle proposte di intervento, manifestazioni di interesse la quantificazione del cosiddetto contributo di sostenibilità di cui si parlava in apertura. E noi abbiamo previsto, in linea con quanto abbiamo visto la maggior parte dei Comuni della regione che stanno attuando questa nuova normativa regionale, abbiamo pensato di fissare il contributo di sostenibilità al quaranta per cento del beneficio ottenuto dal privato dalla trasformazione urbanistica. Dopo spiegherò cosa intendiamo anche per beneficio ottenuto dal privato, perché viene formulato successivamente ed è inserito nel documento. Però su questo beneficio ottenuto dal privato attraverso la trasformazione urbanistica, riteniamo giusto che il pubblico riceva, il Comune in questo caso, il quaranta per cento.

Ci siamo anche riservati la possibilità, abbiamo riservato al Consiglio comunale perché poi sarà il Consiglio comunale che approva il documento di piano, che per particolari interventi ritenuti preminenti, ritenuti rilevanti per l'interesse generale si possa scendere anche fino al trenta per cento. Questa discesa ovviamente deve essere giustificata in maniera oggettiva dal fatto che quell'intervento con un contributo superiore probabilmente potrebbe non stare in piedi dal punto di vista economico, e l'intervento magari va a risolvere alcune problematiche che sul territorio oggi già esistono e che in altro modo non si potrebbero risolvere magari solo con l'intervento del pubblico. Quindi riteniamo che ci sia la necessità anche di una collaborazione fra pubblico e privato per andare a risolvere alcune situazioni magari di degrado, che però questo possa avvenire anche attraverso una riduzione di quello che è il contributo di sostenibilità. Al massimo al trenta per cento. Non è detto che però, lo dico per chiarezza che esiste solo il quaranta o il trenta. Nel senso che esiste il quaranta, ed è punto di riferimento. Si può decidere che ci siano delle soluzioni che arrivano al trenta, ma potrebbe anche fermarsi a valori intermedi. Noi puntiamo che il contributo di sostenibilità sia comunque stimato, perché

abbia una buona possibilità di successo, intorno al quaranta per cento. Perché la manifestazione abbia possibilità di successo. Così spiego meglio.

Questo l'ho già spiegato prima. La modalità di calcolo di quello che è il beneficio del privato. Cioè di cosa parliamo? Perché forse magari le persone più attente hanno ben chiaro di cosa si tratta. Diciamo che nel passato l'imprenditore che si ritrovava ad avere un terreno agricolo trasformato in residenziale, otteneva un vantaggio economico significativo semplicemente dalla mera trasformazione. Cioè il terreno non valeva più il valore di mercato del terreno agricolo, ma moltiplicava il proprio valore e semplicemente in scelta dell'Amministrazione comunale che in quel momento decideva. In alcuni casi ovviamente la scelta era di tipo generale, in altri casi abbiamo visto purtroppo era magari di tipo puntuale. Però questo a noi interessa poco.

Quello che va ad interessarci, è che questo vantaggio normalmente ricadeva solo ed esclusivamente sul privato. Ma la scelta è pubblica. Quindi la nuova legge regionale, la nuova legge urbanistica prevede che tale beneficio che il privato ha, sia corrisposto in parte all'ente che effettua la trasformazione, cioè il Comune, e che quindi torni a vantaggio di tutti i cittadini perché poi quei soldi saranno utilizzati magari per realizzare le opere pubbliche, oppure potrà essere utilizzato per altre attività.

L'ipotesi su cui abbiamo lavorato e che è contenuta all'interno del documento, è l'individuazione del beneficio del privato attraverso questa formula che è abbastanza semplice, perché sono delle semplici sottrazioni, che dice il beneficio del privato è dato dal valore di mercato del bene nel momento in cui lo andrò a vendere, quindi quello a cui lo acquista qualsiasi cittadino di Sommacampagna, o dei Comuni limitrofi, quando decide di apprestarsi ad acquistare un nuovo immobile, meno il valore delle aree con la precedente destinazione urbanistica, quindi se era un valore agricolo, il valore del terreno agricolo, meno il costo di trasformazione. Quello è il vantaggio effettivo, la plusvalenza che il privato ottiene dalla trasformazione urbanistica. Tiro via tutti i costi che ovviamente sono il costo del terreno e i costi di costruzione, guardo quant'è il valore di mercato, e quella differenza è un beneficio che il privato ha direttamente semplicemente perché diciamo che lì da terreno agricolo diventa terreno residenziale.

Cosa andiamo ad inserire nel costo di trasformazione? Perché credo che poi sia lì il punto un po' più delicato. Nel costo di trasformazione ci sono alcuni parametri che vengono inseriti e che coprono, dal nostro punto di vista, dal punto di vista tecnico, tutte quelle che sono le spese per la trasformazione da quella che era la situazione precedente alla situazione di vendita oggettiva. E quindi nel costo di trasformazione, il famoso CT che vedete lì, i costi sono: i costi di costruzione e/o ristrutturazione dei manufatti degli edifici che può essere espresso, qui abbiamo preso come riferimento nel nostro documento il prezzario regionale dei costi parametrici, che dice quanto costa costruire nel nostro territorio un edificio residenziale di tipo plurifamiliare, un edificio residenziale di tipo monofamiliare, un edificio produttivo, più gli oneri di urbanizzazione che comunque vengono pagati nella trasformazione gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, più la monetizzazione degli standard, perché anche questo va all'interno di quello che è il costo che il privato paga, più il valore di eventuali cessioni di aree da privato a pubblico. Può succedere che nella trasformazione poi il privato ceda al pubblico delle determinate aree per esigenze dell'Amministrazione, quindi vengono conteggiate anche quelle. Più le spese tecniche sostenute dal privato, le spese tecniche le abbiamo stimate in una cifra pari al sei per cento del costo del progetto. Su questo ci siamo un po' confrontati in una assemblea con i tecnici del territorio, un'assemblea che si è svolta l'anno scorso, e riconosciamo che questo è più o meno quello che viene normalmente riconosciuto ai tecnici. Più le spese generali in cui rientrano le spese di amministrazione, spese di commercializzazione del prodotto finito, e le abbiamo imputate al tre per cento, più le spese e gli oneri finanziari sostenute dal costruttore, quindi la possibilità di inserire come costo anche gli oneri finanziari, come è giusto che sia perché sono un costo effettivo, più l'utile del costruttore fissato in una quota del quindici per cento, perché è anche giusto che chi fa l'iniziativa, abbia un proprio margine di guadagno, è legittimo, e noi lo mettiamo direttamente nel costo.

Detto questo, tutto questo, quindi dal costo di costruzione fino all'utile del costruttore, è il cosiddetto "costo di trasformazione". Quindi crediamo di aver inserito tutte quelle che sono le realtà oggettive che oggi insistono come oneri per chi decide di trasformare un'area e renderla residenziale, produttiva, commerciale, direzionale o alberghiero. Questa è un po' la linea che abbiamo adottato.

Ovviamente tutti questi dati devono essere presenti nella proposta economica della manifestazione di interesse ben delineati. Ci sono alcuni riferimenti all'interno del documento programmatico. Il punto finale su cui mi sento adesso di illustrare la scelta, è come viene calcolato il valore di mercato, perché è il punto forse un po' più delicato. Noi abbiamo preso a riferimento quella che è un'indagine svolta dall'Ufficio urbanistica nel mese di gennaio 2015. Tale indagine ha preso a riferimento il sito Internet, oggi quasi tutti gli immobili in vendita nel nostro territorio o nei territori circostanti sono presenti quasi tutti direi, ma tutti, sui siti Internet,

quindi abbiamo chiesto all'Ufficio urbanistica di redarre una ricerca di mercato su quelli che sono i costi medi a cui oggi un cittadino di Sommacampagna si deve sottoporre, se vuole acquisire un immobile di tipo residenziale, produttivo, alberghiero e così via.

A fronte di questo, è depositata comunque agli atti la ricerca in modo che sia certificabile, ed è svolta in maniera puntuale citando sito Internet, agenzia immobiliare e così via, su tutto questo è stata fatta una media, e poi abbiamo previsto nel documento che possa esserci una riduzione commerciale, perché in fase di trattativa qualcosa magari si riesce a spuntare con chi vende, intorno al tre per cento. Quindi abbiamo stimato che dai valori di mercato che sono quelli che vedete indicata in questa tabella, sia possibile togliere fino ad un tre per cento, perché nella fase di trattativa può succedere che il valore di mercato reale non sia quello indicato nel prezzo di proposta di vendita, ma sia ridotto.

Io ho avuto modo di confrontarmi con qualcuno che opera nel settore su questi prezzi, questa però non è un'indagine oggettiva, come quella svolta dall'Ufficio urbanistica, è un'indagine personale, e da quello che vedo non sono prezzi completamente, come è giusto che fosse, al di fuori del nostro mercato. Però rispetto ad altri meccanismi di misura che abbiamo anche preso in considerazione, sono sicuramente il meccanismo più vicino alla realtà. Perché se noi prendiamo altri riferimenti, abbiamo visto che i prezzi poi non sono questi. Allora diventa difficile poi giustificare a qualsiasi cittadino che in futuro andasse ad acquisire un immobile in quella che è una nuova realizzazione portata avanti con il Piano degli interventi, che va a pagare cifre completamente diverse rispetto a quelle con cui è stato calcolato il contributo di sostenibilità al Comune.

È ovvio che questo parte come punto di riferimento, noi ci auguriamo che rimanga così. Dovessero esserci oggettivi problemi di mercato, siamo anche disponibili a rivalutare. Noi ci auguriamo che invece i problemi ci siano dall'altra parte, che il mercato anche lì, come è indicato da alcuni articoli di stampa, da alcune analisi che sono state fatte recentemente, riprenda ad avere il segno positivo. C'è un articolo dell'Ance proprio di circa un mese fa, che riporta una crescita dello 0,7% rispetto agli anni precedenti. Però nulla è scritto nella pietra, nel senso che a noi sembrava giusto, presentando un Piano degli interventi, dare un valore di mercato che fosse il più possibile vicino alla realtà, che fosse molto chiaro anche per chi doveva presentare le manifestazioni di interesse, così sanno di cosa si tratta, quali sono i valori di riferimento, le cose sono abbastanza chiare per tutti, e da questo partire ed eventualmente andare a ritrarre se oggettivamente dovesse esserci la necessità di rimodulare, perché il settore alberghiero ha un piccolo ribasso o altre attività.

Volevo dire che mentre sulla residenza produttiva e commerciale è stata fatta un'analisi in particolare su Sommacampagna, ma poi si sono analizzati anche un po' i dintorni, sull'alberghiero è stata fatta un'indagine, come troverete nel documento preparato dall'architetto Sartori, sull'intero territorio provinciale perché non abbiamo un numero sufficiente di dati presenti nel territorio di Sommacampagna per fare una statistica che fosse congrua, eliminando ovviamente quelli che sono presenti nei Comuni lacustri, perché lì l'alberghiero ovviamente ha un valore completamente diverso.

Io direi che mi fermo qui in questa illustrazione. Se necessario, ma i Consiglieri l'hanno visto, possiamo vedere le associazioni, gli enti e le associazioni da coinvolgere, ma è solo un lungo elenco, e io eviterei.

**SINDACO.** Io ringrazio l'assessore Allegri per l'esposizione, ma soprattutto per il lavoro che è stato fatto in questo periodo. Ringrazio anche l'Ufficio urbanistica, in particolare l'architetto Sartori, che ci ha lavorato molto. Li ringrazio, perché mi pare che quello che viene fuori, che presentiamo questa sera, sia riuscito effettivamente a tradurre quelli che erano sia i nostri impegni rispetto ai cittadini, sia effettivamente quello che questa Amministrazione intende.

È chiaro che poi è sempre molto difficile, soprattutto quando si devono andare a stabilire dei criteri oggettivi di calcolo come la quantificazione che qua è stata proposta, riuscire ad essere sempre precisi ed equi. Però diciamo che lo sforzo voleva andare in questa direzione, cioè la direzione di avere uno strumento per fare le scelte in ambito del Piano degli interventi che fosse dichiarato, cioè quindi il filtro attraverso il quale poi andare ad operare quelle scelte che faremo in ambito del Piano degli interventi per questi cinque anni, fosse un po' già scritto in questa pagina che presentiamo questa sera, sia nei criteri di scelta, perché un tipo di proposta rispetto a un'altra, sia nei termini poi anche economici di ritorno all'Amministrazione comunale.

Era molto complicato, perché è un sistema in cui le variabili sono molte e quindi è fatica a fissarle, soprattutto fissarle nel tempo visto che parliamo di cinque anni. Ma su questo l'Assessore ha già detto che eventualmente si può pensare anche ad una qualche modifica.

Quello che ci interessava, non era tanto quello di essere assolutamente perfetti nei calcoli, era quello di mettere a disposizione uno strumento che fosse oggettivo il più possibile, misurabile e soprattutto equo, quindi applicabile in tutte le situazioni.

Questa è una comunicazione, sapete che la normativa prevede che venga comunicato il Piano degli interventi, però credo che questo sia il passaggio principale di un'Amministrazione, quindi credo che sia anche giusto sentire le considerazioni che anche i gruppi di minoranza ritengono di voler presentare questa sera in questa seduta del Consiglio comunale.

Chiudo ringraziando sia l'Assessore che i tecnici per la tempestività. Noi c'eravamo dati un programma, una scaletta proprio dei tempi che prevedeva entro la fine di febbraio di portare questo documento in Consiglio comunale, oggi siamo al 2 marzo, quindi direi che i tempi sono stati rispettati con rigore. Ci auguriamo questo sia da auspicio anche ovviamente per le tappe successive, perché ovviamente questa è la parte principale del nostro lavoro di amministratori.

Quindi io adesso aprirei la discussione. Se ci sono interventi. Giacomuzzi.

**CONSIGLIERE GIACOPUZZI.** Esprimo alcune considerazioni e riflessioni che sono emerse anche da un confronto aperto con altre persone.

È evidente che essendo una strada nuova, non esistono ricette vincenti predeterminate, ma tutto si basa su indicazioni mutate magari o da chi ha già percorso la strada, ha già deliberato, o su scelte fatte a tavolino, scelte tecniche fatte a tavolino.

L'impostazione data è molto simile a quella studiata e portata avanti dalla precedente Amministrazione con inserimenti programmatici, quindi ideali propri di questa Amministrazione che sono degni di nota, e sicuramente passibili anche di un rispetto politico legittimo.

La strada intrapresa, come si diceva, può essere fruttifera e corretta, ma sta prendendo strada anche un'altra impostazione di struttura alternativa e di cui mi sto convincendo sempre di più, anche se inizialmente mi affascinava questa formula. Però di recente sento che sono più predisposto ad appoggiare un'altra strada. La dico così. Quindi non considerare tanto il valore del costruito, ma il valore del terreno fabbricabile, perché per esempio si tratta di una strada adottata da tanti altri Comuni, quale per esempio il nostro Comune limitrofo di Sona, vale a dire che il contributo da dare all'Amministrazione, il contributo di edificabilità è costituito, e quindi rapportato, al terreno e non a quello che gli si costruisce sopra.

A pensarci, credo che la strada più giusta sia in riferimento al terreno, perché mettersi a calcolare il quantum si spenderà, secondo me apre ad una complicità che si fonda fondamentalmente su ipotesi più che sul terreno che invece è cosa certa, perché il Piano degli interventi deve considerare varie variabili. Ipotesi che spesso sono complesse. Mentre più semplice e immediata è la valenza del terreno.

Il risultato finale infatti che è proposto dall'Amministrazione, cioè il costo sul costruito secondo me essendo un profano, è veramente fuori mercato. Ma non di poco. Credo che le stesse manifestazioni, se non ricordo male, raccolte negli anni precedenti, siano state molto lontane da quello che l'ente si aspettasse. Mentre quantificare il contributo di edificabilità sul terreno, rende a mio modo di vedere l'operazione più snella. Anche perché si diceva con altre persone che sul proprio terreno difficilmente il proprietario costruisce in proprio, ma si serve di un'impresa che agisce. Quindi sono più mani, sono lavori a più soggetti e quindi diventa molto più complessa la situazione. Ripeto, per me i prezzi indicati, può darsi che mi sbagli, sono totalmente fuori mercato, cioè oggi non si vende a questi prezzi.

Sicuramente rispettabilissima l'indagine Internet, ma il prezzo di vendita esposto è veramente ipotetico. Vorrei sapere quanti immobili di questi sono stati venduti effettivamente e a che prezzi, perché mastico amaro a questa ipotesi. Ripeto, non sono un esperto, però da quello che sento, non credo perché queste, secondo me, sono aspettative di vendita. Altra cosa è la vendita effettiva.

Il Borsino immobiliare si diceva in questo gruppo che la quotazione media a Sommacampagna è pari a 1.250,00 euro a metro quadro, valore che è molto inferiore a quanto esposto negli atti. Questa è la mia impressione. È un pensiero ipotetico. Ripeto, questa è la mia impressione, è un pensiero ipotetico sicuramente, però ci tenevo a dirlo come possibile alternativa, come possibile strada alternativa.

**SINDACO.** Prego.

**CONSIGLIERE GOZZO.** Grazie. Anch'io avrei delle osservazioni da fare. Sulla semplicità della formula nutro grosse perplessità, perché è lodevole il lavoro improntato, io non lo discuto. Dal punto di vista intellettuale posso anche approvarlo. Poi dal punto di vista pratico temo che sarà veramente difficile, perché la formula dà per presa d'atto che determinati valori siano

incontestabili ed è qua dove nasceranno secondo me dei problemi. Quindi mi chiedo e chiedo se sono stati fatti una serie di esempi per capire se effettivamente, ma di taglio pratico, se effettivamente quella formula può essere premiante oppure no.

Io sono nello stesso avviso del collega e amico Walter Giacomuzzi, cioè andiamo a sindacare sul valore della plusvalenza del terreno, perché il costruito sopra può penalizzare o incentivare e favorire arricchimenti di taglio personale e quindi si perde il concetto dell'equità.

Poi io mi sono fatto una serie di annotazioni, perché c'è molto scritto, io me lo sono letto tutto, e due volte anche, per cercare di mettere a fuoco determinati punti. C'è molto di detto, ma poco di pratico. Per esempio, quando prima lei, Assessore, parlava della spinta alle attività commerciali, io mi ero segnato una frase, qui c'è scritto: "Dare una marcata spinta alle attività commerciali nel centro storico del capoluogo", e tutta una serie di rivitalizzazioni. Mi piacerebbe avere un esempio, perché altrimenti sono belle parole, però il taglio pratico manca.

C'è una contraddizione di cui magari parleremo in fase finale, perché si parla di agevolazioni per l'impianto di attività economiche, si parla di voler aiutare le imprese già esistenti, poi si va a vedere, c'è una frase che invece sembra scritta appositamente per la *Fercam* del tipo tu no.

Nel frattempo, alle ore 19.54 entra il consigliere Jacopo Leoncini, per cui i presenti passano a 17.

**SINDACO.** Dov'è la frase?

**CONSIGLIERE GOZZO.** Ve lo dico subito, è a pagina 16 mi sembra, punto n. 5: "Attività produttive esistenti. Si punta all'incentivazione anche tramite ampliamento delle attività esistenti sul territorio, con però limitato impatto ambientale e paesaggistico e di traffico veicolare". Bastava scrivere *Fercam*, risparmiavamo un po' di caratteri. "Purché l'ampliamento comporti un'ottimale rapporto, l'incremento del consumo", eccetera. Anche qui, sembra che si voglia favorire l'insediamento di nuove attività produttive, però è demagogia pura. Perché quando mi dite le nuove attività produttive, l'importante è che facciano attività di ricerca e sviluppo, allora io mi sono fatto una domanda e poi sono andato a curiosare in Camera di Commercio e dico: quante sono le aziende, ho trovato il dato Veneto, che nel Veneto fanno ricerca e sviluppo? Lo zero virgola. Come dire, non vogliamo gli imprenditori qui perché tanto è lo zero virgola, chi ci viene a Sommacampagna a fare progetto e sviluppo? Quindi un po' di demagogia secondo me c'è.

Sulla formula ho già detto che è complicato.

Chiudo con il prezzo al metro quadro. Io non sono un esperto immobiliare, ma è da tre anni che cerco casa, e cerco una casa sempre qui in Sommacampagna, perché mi piace l'ambiente, mi piace viverci, e tutti i mesi controllo i bollettini che vengono stampati piuttosto che Internet, eccetera, quindi faccio un po' da termometro. La prima osservazione è esistono, come diceva prima Walter Giacomuzzi, degli annunci che sono lì da tre anni e sono sempre quelli. Io sono andato a vedere, per esempio, una bifamiliare che ha cinquant'anni, è veramente in condizioni pessime, mi hanno chiesto prima 500, adesso si è abbassata dopo tre anni a 400.000,00. Ma la devi completamente rifare. Quindi che attendibilità c'è su questo dato?

Poi ovviamente guardo casa mia e dico, visto che abitiamo vicini, Assessore, a 2.100,00 euro a metro quadro, Sommacampagna collina, chi la vuole, io gliela vendo, perché 2.100,00 euro a metro quadro io veramente gliela incarto. I prezzi sono un po' troppo lievitati qui, e il discostarsi del tre per cento su 2.100,00 euro al metro quadro è poco. Io parlo solo per il raffronto di casa mia, quindi non ho nessuna capacità di obiettare sugli altri prezzi indicati qui. Però i prezzi sono leggermente gonfiati.

Chiudo anche, poi passo la parola eventualmente a chi mi sta a fianco, che ci sarebbe da discutere sull'utile del quindici per cento che avrebbe l'impresa. Ho capito che voi lo detraete come fosse un costo, ma anche qui non è realtà il quindici per cento dell'utile d'impresa, magari. Lo era una volta, forse anche di più. Ma negli ultimi quattro o cinque anni...

(Intervento fuori microfono)

Sì, va a favore. Ma se pronunciamo equità, l'equità deve essere un qualcosa che tocca oggettivamente tutto, perché altrimenti i dati sono drogati. Grazie.

**CONSIGLIERE GALEOTO.** Molto brevemente. Il discorso sui prezzi l'hanno già fatto loro, io mi sono confrontata con un paio di architetti urbanisti, perché personalmente è un po' astruso come argomento, del resto mi dicevano che il documento del Sindaco è di per sé un documento che espone le linee generali. Chiaramente non è che possiamo pretendere che qui ci siano degli esempi per ogni punto presentato.

Leggendolo è abbastanza vago, nel senso che ogni frase, ogni proposizione può dire tutto e anche il contrario di tutto. Io posso dire che mi adopererò affinché l'ambiente non venga deturpato, però poi magari costruisco un'autostrada, però faccio le fasce di mitigazione, quindi mi sono adoperato.

Quindi aspettiamo di vedere il Piano degli interventi vero e proprio, però mi auguro che ci sia magari non una, ma anche due Commissioni in cui potremo riscuoterlo, perché è lì poi in realtà che i progetti vengono attuati, quindi i piani attuativi vanno ad impattare sul territorio. Questo è un invito che faccio al vicesindaco Allegri di prevedere magari anche due appuntamenti, perché quando si fa la Commissione, magari se riusciamo ad avere anche il materiale un po' prima, così arriviamo con più cognizione.

**SINDACO.** Altri interventi?

Prego.

**CONSIGLIERE BIGHELLI.** Io volevo sapere, a parte adesso sui prezzi sono d'accordo con i colleghi che hanno parlato prima, volevo sapere se con le manifestazioni di interesse che avete già ricevuto, le trenta che sono in Comune, avete fatto qualche simulazione se possono avere una concreta realizzazione. È stata fatta una simulazione, visto che sono trenta manifestazioni che sono concrete.

Poi c'era Gozzo o Walter che parlava di prezzo del terreno, potrebbe essere anche il prezzo a metro quadro. Ad esempio, ci sono dei Comuni che fanno venti, trenta, dipende che Comuni sono, al metro quadrato, e quindi è qualcosa di molto più certo che tutto questo calcolo molto complicato.

Poi è anche tutto molto vario, ad esempio favorire a Custoza il museo diffuso e le attività produttive, però poi vado a vedere che il prezzo di Custoza delle attività produttive è 1.750,00 che è il più alto. Quindi probabilmente in una seconda fase farete altre scelte, qui sono un po' in contrapposizione. Non si può favorire l'attività produttiva, se poi il prezzo che uno deve pagare, è su un valore che è più alto di Sommacampagna e Caselle.

Poi basta, nel senso che è molto generico, quindi nella seconda fase potremmo discutere meglio. Grazie.

**ASSESSORE ALLEGRI.** Cercherò di chiarire meglio alcuni punti. Effettivamente esiste un'altra possibilità, che è quella di definire un prezzo al metro quadro. Era l'altra possibilità su cui già dall'inizio ci siamo interrogati. Abbiamo visto altre esperienze, alcune non molto positive, per esempio parlo del Comune di Verona che ha dovuto lavorare e che ha lavorato con il prezzo a metro quadro, ma che non ha avuto un riscontro oggettivo molto buono, lo sappiamo tutti, lo leggiamo dai giornali. Quindi non è il metodo di calcolo che garantisce effettivamente il buon successo di questo tipo di iniziative. Però, certo, il metodo di calcolo poteva essere di tipo diverso. Noi abbiamo preferito questo metodo di calcolo, perché ci sembra più vicino anche alle esigenze di chi costruisce, perché ha la possibilità, al di là di identificare tot a metro quadro e senza andare ad identificare poi di cosa si tratta quello che verrà costruito, di giustificare nella manifestazione di interesse le modalità con cui lui si propone in quel modo rispetto a quello che noi abbiamo detto.

È anche evidente che il costruttore può venire a dire: io sono disponibile a vendere questi immobili a 1.800,00 euro a metro quadro, lo siglo qua, quindi se domani mattina un cittadino di Sommacampagna si presenta alla mia porta, lo vendo a 1.800,00. Quindi noi andiamo a calcolare il contributo di sostenibilità con metodologie diverse. Però c'è un impegno scritto, oggettivo.

Quello che io non voglio, o non vorrei, per i miei cittadini, è di dire io oggi calcolo del contributo di sostenibilità sui 1.250,00, che credo sia un prezzo che non esista da nessuna parte, neppure per chi c'è in sala, stasera vedo alcuni costruttori, non è neppure il costo di costruzione. Lasciando perdere tutti gli altri oneri che abbiamo visto prima, credo che sia sui 1.100,00 euro il prezzo regionale per la costruzione oggi di un edificio residenziale. Questo è il prezzo che noi abbiamo considerato.

Però se qualcuno è disponibile a venirmi a dire che poi metterà in vendita quelli lì, io faccio una considerazione diversa. Calcolare 1.250,00 come contributo di sostenibilità, quindi su cui calcolo il vantaggio per i cittadini di Sommacampagna, e lo stesso

cittadino poi se lo va a comprare a 2.000,00 euro, credo che noi come Consiglio comunale non avremmo svolto al meglio il nostro compito.

Quindi uno strumento di calcolo più innovativo chiamiamolo così, rispetto al prezzo a metro quadro che va bene come meccanismo, ma abbiamo visto che in alcuni casi non ha funzionato. Quindi è oggettivamente possibile usare quello, come è possibile usare quest'altro. Che sia complicato, io faccio anche un mestiere dove i numeri li uso, ma siccome qui parliamo di tecnici che vanno poi a preparare la manifestazione di interesse, tecnici che fanno questo di mestiere su iniziative che coinvolgono milioni di euro, adesso che non riescano a calcolare, l'ho capito io che capisco magari di più di altre materie, ma non ho mai costruito in vita mia un immobile, sono riuscito a capire come poter presentare una manifestazione di interesse. Vedo che i nostri Consiglieri, quando gliel'ho illustrato, stra-illustrato, hanno capito anche loro. Quindi immagino che un tecnico possa giudicare più difficile rispetto all'euro a metro quadro sicuramente, oggettivamente, però non abbia difficoltà a presentare una manifestazione di interesse congrua e pensata.

È più vicino alla realtà, perché l'obiettivo era questo, cercare di dare uno strumento come quello che abbiamo illustrato, che fosse più vicino alla realtà. Poi vi dico, essendo che lo stesso strumento era stato adottato anche nelle precedenti manifestazioni di interesse, se io volevo far rinnovare la manifestazione di interesse con una semplice lettera, come avevamo detto, e questo era un impegno che c'eravamo presi, perché anche in questo Consiglio comunale arrivava questa esplicita richiesta, non potevo farlo se stravolgevo completamente il metodo di calcolo.

Quindi anche questo ovviamente ha inciso sulla decisione se andare verso un senso o verso l'altro, perché anche la scelta di far presentare la manifestazione di interesse in trenta giorni dalla data di presentazione, nasce dall'esigenza del territorio di tutte le persone che io ho incontrato da quando ho assunto l'incarico, di fare in fretta.

È vero che noi purtroppo, e qui l'ho detto in altre situazioni, abbiamo ritardato probabilmente di un paio di mesi rispetto a quello che avevamo previsto, per il semplice fatto che c'è arrivato addosso come ufficio il problema della Tav e che abbiamo cercato di affrontare con competenza in modo da garantire se possibile che ci fossero quelle mitigazioni, quei miglioramenti al progetto di cui abbiamo anche parlato in questo contesto, però poi l'abbiamo dovuto accelerare.

Cercare di restare anche nella linea tracciata per il metodo di calcolo, ci sembrava la cosa migliore, anche perché se qualcuno mi avesse scritto nero su bianco che se calcolavo il prezzo a metro quadro, avrei avuto più vantaggi rispetto a quest'altra formula, probabilmente l'avrei anche scelta come opzione, l'avremmo anche scelta tutti insieme come opzione. Ma siccome non garantisce, anzi, io sono convinto che questa possibilità consente a chi vuole manifestare, presentare una manifestazione di interesse, di essere un po' più completo.

Chi vuole costruire, sa già cosa andrà a vendere o almeno lo pensa, perché altrimenti oggi io non penso che i nostri imprenditori qui sul territorio non abbiano già l'obiettivo di sapere su cosa andranno a vendere. Lo sanno già prima, calcolano tutto, sanno già i costi di costruzione, gli abbiamo detto le formule per calcolare le spese tecniche, le spese gestionali, le spese di finanziamento che anche quelle credo che tutti riusciamo a calcolare, ci sembrava uno strumento leggermente più complicato degli euro a metro quadro, ma comunque con più possibilità di interazione anche fra il manifestante e la pubblica amministrazione.

Come si faccia ad affermare che il costo del mercato è molto lontano, scusate, io questo personalmente faccio fatica a capirlo, perché l'unico costo di mercato che io oggi posso considerare reale, è quello dell'offerta al pubblico. Quello che io trovo, è vero, ci sarà qualcosa che resta invenduto, ci sarà qualcosa che viene venduto prima, valuteremo, come dico, ho tenuto la porta aperta, ma secondo me era giusto iniziare a mettere alcuni paletti in maniera chiara, quelli sono i prezzi di riferimento, se vi discostate da lì, ci dovete spiegare il perché. Accettiamo se ci spiegano il perché. Se uno intende vendere ad un prezzo diverso, perché fa case per giovani coppie e quindi ha una modalità costruttiva, la terremo presente, la valuteremo positivamente e invece di prendere il prezzo di riferimento, prenderemo un prezzo di riferimento leggermente diverso. Però il 1.250,00 che ho sentito citare, se volete a Sommacampagna sono disponibile a comprare se trovate. Casa nuova...

*(Intervento fuori microfono)*

Walter, perfettamente d'accordo. Il problema è anche che c'è quello dell'Agenzia delle Entrate, il cosiddetto valore OMI. Abbiamo analizzato anche quello, ma anche quello era completamente lontano dal prezzo di mercato. Non l'ho creato io il prezzo di mercato, mi sono affidato al tecnico, perché se l'avessi fatto io, avrei potuto dare delle indicazioni... Però io ho sposato un principio,

avvicinarsi il più possibile al valore reale di mercato che è quello che oggettivamente, o non oggettivamente, a cui si trovano gli immobili in vendita.

Poi qui posso essere d'accordo, valutiamo il tre, valutiamo il cinque, si può discostare dal tre al cinque per cento la fase di trattativa? Purtroppo io ho acquistato immobili varie volte e devo dire che non sono mai riuscito, ma forse sono io che non sono bravo a trattare, non sono mai riuscito ad abbassare un euro rispetto a quello che andavo ad acquistare. Neanche l'arrotondamento a volte. Però è anche vero che erano periodi diversi, probabilmente. Oggi forse la trattativa c'è un po' di più. Ecco perché abbiamo messo il tre per cento. Il tre per cento su 2.100,00 euro sono 60,00 euro, quindi 2.100,00 diventano già 2.040,00.

Abbiamo anche dei Consiglieri comunali che hanno appena comprato casa e mi hanno confermato che i prezzi di acquisto sono un po' più alti di quelli che abbiamo visto qui. Quindi questo è quello che posso dirvi.

Non sono d'accordo che si perde il concetto di equità. Anzi, è esattamente il contrario. Perché io do modo con le spiegazioni di essere più equo, perché uno mi può dire: i 50,00 euro a metro quadro di trasformazione che tu prevedevi con l'altro metodo, per me non ci stanno perché nella trasformazione devo togliere l'eternit, devo smaltire queste cose, devo fare queste altre cose e pagare il contributo di sostenibilità di 50,00 euro non ce la faccio. Lì avrei dovuto andare in deroga, invece con questo meccanismo lui lo può dimostrare subito, lo mette come costo, mette il costo di smaltimento, i costi di smaltimento dell'eternit e su quello che resta che è il beneficio, gli chiediamo il quaranta per cento. Mi sembra che sia una cosa che dà più equità, non ne dà meno, perché consente di trattare in modo diverso situazioni che sono diverse. Cosa che non fa il prezzo per euro a metro quadro, perché quello è fissato, è così. Lo si può fare per comparti, come ha fatto Verona. Verona ha fatto un librone così dove ha diviso zona per zona, però abbiamo visto che a Verona questo non ha garantito il fatto che ci fossero delle iniziative che partivano con maggiore celerità. Secondo me, dal punto di vista dell'equità questo garantisce un po' più di equità.

*Nel frattempo esce la consigliere Bighelli ed i presenti passano a 16.*

Sulla frase inserita per *Fercam*, io quando mi muovo non guardo mai un'azienda o un privato, cerco di guardare una generalità. Certo, quella frase dice che noi non privilegiamo le aziende di logistica. Ma questa cosa non la invento io oggi, o non la inventa questa Amministrazione, è inserita nel nostro documento del Piano regolatore dal 1990. Non è una cosa che ci siamo inventati oggi. Nonostante questo, noi a Sommacampagna abbiamo una serie di aziende logistiche, non solo *Fercam*, ma anche altre. Quindi questa frase vale per *Fercam* come vale per tutte le altre aziende di logistica presenti sul nostro territorio.

Siccome io, come dicevamo prima, noi tutti, noi cittadini di Sommacampagna abbiamo un certo dimensionamento del P.A.T. e quindi alla fine dovremo fare delle scelte su quali aziende andare ad insediare, e io all'interno di quel dimensionamento privilegio le une e non privilegio le altre. Faccio una scelta politica. È ovvio che cerco di mettere quelle che hanno innovazione. Però dire che mettiamo solo quelle che hanno ricerca e innovazione, è una priorità che diamo. Certo, se arriva un'azienda che fa innovazione rispetto ad un'azienda che non la fa e che fa un altro tipo di attività, io preferisco quella di innovazione. Ma non è detto che non vada bene l'azienda manifatturiera che già esiste sul territorio.

Solo che io devo dare un grado di giudizio, altrimenti il grado di giudizio è dato dalla vicinanza o dal modo con cui uno si presenta davanti all'Amministrazione, con cui si rapporta. Non è così. Noi dobbiamo dare una griglia di giudizio attraverso cui ogni cittadino di Sommacampagna possa: dire quell'azienda è stata scelta, perché effettivamente era stata data una certa impostazione e quell'impostazione oggi è la griglia attraverso cui vengono vagliate le manifestazioni di interesse. Questo era l'obiettivo nostro. Non di andare a colpire qualcuno, ma di rendere chiari i meccanismi attraverso cui si fanno queste scelte. Perché sono scelte importanti, sono scelte che favoriscono alcuni, ed è evidente, come è giusto che sia, ci sono gli imprenditori che si danno da fare, ed è giusto che sia così. Però cerchiamo di capire in che modo andiamo a favorire, e il benessere da questo punto di vista deve sempre essere quello del pubblico, non quello del privato.

Quindi è evidente che noi non potevamo mettere il singolo intervento, dovevamo mettere delle linee generali. Ma in quelle linee generali abbiamo già esemplificato come noi le andremo ad utilizzare.

Due Commissioni per il Piano degli interventi? Sicuramente. Noi l'abbiamo già dimostrato. Noi abbiamo convocato la Commissione tecnica per i Consiglieri prima del Consiglio comunale, proprio perché anche voi questa sera poteste essere più informati per le osservazioni che giustamente avete fatto, che io accolgo. Se fosse possibile, alcune scelte le terrò, sicuramente io personalmente, ma credo anche la maggioranza, le terremo sicuramente presenti. Quindi noi l'abbiamo fatto e lo faremo sicuramente anche per quando si andrà in approvazione all'interno del Consiglio comunale, anche perché lì si andrà in

approvazione, quindi sarete chiamati anche voi a votare il Piano degli interventi. Quindi è ovvio che daremo tutta la pubblicità necessaria ai Consiglieri, e anche a chi non è Consigliere che lo richiederà, per illustrare perché abbiamo fatto quelle scelte.

Alcune simulazioni, il consigliere Bighelli, non c'è in questo momento, ma rispondo lo stesso, alcune simulazioni certamente le abbiamo fatte sulle precedenti manifestazioni. Io sono convinto che ci sia lo spazio anche visto quello che si sta muovendo sul nostro territorio, perché il Piano degli interventi possa avere un proprio compimento.

Mi auguro che a questo sia legato un vantaggio per i cittadini di Sommacampagna, perché è questo l'obiettivo che noi come Amministrazione dovremo darci, far ripartire l'economia, è fondamentale perché anche l'edilizia nel nostro territorio crea posti di lavoro che sono importanti, li mantiene innanzitutto perché purtroppo in alcuni casi c'è la necessità anche in questo momento di mantenerli, ma qualcosina potrà anche incrementare.

Dall'altro lato è giusto che se beneficio c'è, comunque questa parte del beneficio sia ripartito anche con i cittadini che ovviamente quell'intervento subiscono, perché si trovano meno aree agricole, si trovano qualcosa di edificato. Magari invece lo subiscono positivamente, perché poi ci vanno ad abitare, e anche in questa abitazione svolgono la propria attività.

Fatto questo, come dicevo, abbiamo cercato di mettere in itinere un meccanismo di calcolo che fosse più equo, più vicino e più dimostrabile, in modo da rendere chiaro che si va ad operare attraverso questi meccanismi. Devo dire che il precedente Piano degli interventi, che partiva dallo stesso meccanismo di calcolo, però non dava nessuna linea guida.

Io lo capisco e l'ho detto anche il 14 luglio, non lo faceva perché si era al termine di un processo, cioè era la fine di un'Amministrazione, verso l'ultimo anno di Amministrazione, quindi non aveva probabilmente la prospettiva di poter dire all'esterno: io vorrei fare questo, chi ci sta se mi presenta iniziative che si avvicinano, saranno favorite. Ha cercato di vedere cosa c'era sul territorio e ha raccolto le manifestazioni di interesse.

Noi invece abbiamo cercato, con il vantaggio di essere all'inizio dell'Amministrazione, di dare l'idea di quello a cui vorremmo puntare e di chiedere ai privati di vedere se i loro progetti possono adeguarsi a quell'idea di paese. Quelli che si adegueranno un po' di più, ovviamente saranno più favoriti. Alcuni devo dire, e questo lo dico sempre al consigliere Bighelli che non c'è, alcuni sono già venuti dicendo, avendo visto a luglio le linee guida che avevamo enunciato, ci hanno ripresentato la manifestazione dicendo: io ritengo che la mia manifestazione rispetti il punto n. 3, n. 5, n. 7 e nel n. 8 fa questo. È un modo di approcciarsi, è un modo diverso di dire rispetto alla manifestazione del mio vicino io ritengo di avere qualche punto in più, perché mi allineo a quello che tu hai detto essere il tuo obiettivo per questa Amministrazione.

**SINDACO.** Grazie.

Io direi di chiudere. A questo punto, mi pare che le osservazioni sono state raccolte, vediamo se di qualcosa si può tenere conto e basta, qua non c'è votazione, quindi passiamo al prossimo punto all'ordine del giorno e ci aggiorneremo alla Commissione tecnica.

I tempi che adesso prevediamo? Per la presentazione delle manifestazioni di interesse un mese, poi ci sarà l'elaborazione del Piano degli interventi e andremo quindi in autunno circa.

**Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 02/03/2015**

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Graziella Manzato

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 13/03/2015 come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

Sommacampagna, 13/03/2015

L'INCARICATO COMUNALE  
F.to Francesca Aldegheri

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
  
- ⊗ Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO