

COMUNE DI LEGNARO
CONSIGLIO COMUNALE DEL 30 MARZO 2023
INTERVENTI ALLEGATI AL VERBALE D.C.C. N. 12/2023

5) “ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 E SS.MM.II. – DITTA: COSTRUZIONI PICELLO S.N.C. – ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Lascio la parola all'Assessore Marina Perin, prego.”

L’Assessore Marina Perin: “Buonasera a tutti. Vado a illustrare l'accordo pubblico-privato, presentato a novembre 2020 dalla ditta Picello. L'accordo si sostanzia nella modifica della zonizzazione del Piano degli interventi dell'area servizi IC, in zona residenziale tipo C2, all'interno dell'area perequata PER12 nel PUA, denominato “PUA Forte”. Quest’area, di 2.345 metri, sarà trasformata da IC in zona C2. Il tutto viene realizzato con un accordo, come già detto, realizzando un parcheggio all'interno dell'area del parco urbano, escludendolo dal PER/8; il plusvalore, dettato dal piano economico finanziario, è dell'83% e si sostanzia nel parcheggio da 140.000 euro. La maggior parte dei lavori saranno fatti dalla ditta e l'altra parte sarà terminata dall'Ente, cioè dal Comune di Legnaro.

C'è l'architetto Marini, Responsabile dell'Area, se avete domande più tecniche”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Ringrazio per la presenza. Prego, Consigliere Carraro”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Grazie. È un accordo che prosegue una proposta già esaminata e deliberata dalla Giunta nel 2021, mi sembra, poi ripresa anche nel 2022. Prevede una nuova cubatura, per la ditta Picello, che dovrebbe completare la lottizzazione, una parte della lottizzazione “Forte”; sono 3.600 metri cubi che gli vengono concessi”.

L’Assessore Marina Perin: “No, mi scusi se la interrompo subito, ma non vengono concessi metri cubi; sono metri cubi che l'azienda ha già a sua disposizione.”

Il Consigliere Giuliano Carraro: “A sua disposizione, sì. Però non erano previsti nell'ambito di quella lottizzazione”.

L’Assessore Marina Perin: “Non erano previsti in quell'ambito”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Date la risposta successivamente”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Facciamo così: prima la domanda, poi la risposta. Grazie”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Volevo riprendere tutta la questione relativa a questo accordo pubblico-privato che, come dicevo, parte dal 2021, ripreso nel 2022 e definito oggi; riguarda, da parte della ditta, il dare seguito. C'è la concessione, o meglio, c'è questo lotto di terreno, che era agricolo, comunque, mi sembra di ricordare...”.

L’Assessore Marina Perin: “È un IC, Interesse Comune.”

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Un interesse comune che, a questo punto, viene messo a disposizione dell'azienda, la quale – con 3.600 metri cubi che trasporta, non ho capito da quali

altri siti o da quali altri residui che detiene, su quel lotto – costruisce due unità abitative, a blocco, di 4 o 6 unità. Già a suo tempo avevamo esaminato le condizioni con le quali l'Amministrazione – applicando la delibera 42/2012, mi sembra – aveva approvato, sostanzialmente, le manifestazioni d'interesse e gli accordi pubblico-privato che vengono proposti all'Ente. Detto questo, per quanto ci riguarda, leggendo le condizioni previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 42, l'abbiamo già fatto presente, ci sembra che, nella documentazione che l'azienda deve allegare per proporre l'accordo pubblico-privato, manchi la parte relativa al controllo del piano economico e finanziario con il quale si costruisce l'accordo pubblico-privato. Non entriamo nel merito se l'accordo pubblico-privato è sottostante a tutta quella convenienza pubblica, per quanto riguarda i requisiti che dovrebbe avere la proposta dell'accordo pubblico-privato, tipo il recupero, eventualmente, di siti o altra manifestazione di criteri che l'Amministrazione dovrebbe valutare in primis, prima di valutare l'aspetto economico; ma ci sembra che, dagli accordi proposti, il focus si concentri soprattutto sulla parte economico-finanziaria e sulla convenienza. A dirla tutta, difficilmente un'azienda propone un accordo pubblico-privato sulla parte economica di cui il Comune non ha un interesse rilevante per quanto riguarda l'opera pubblica che, eventualmente, viene messa in cantiere. Per quanto riguarda, quindi, le nostre considerazioni, ci sembra che manchi, in questi accordi pubblico-privato, una valutazione, ponderata e congrua, sull'aspetto economico e finanziario, sui prospetti economici e finanziari che la ditta propone.

Nel caso specifico, fra l'altro, nella delibera del 2021 mi sembra fosse indicato, fra i documenti di quella delibera, all'allegato E, una relazione di controanalisi sulla congruenza del prezzo; però, questo documento non l'abbiamo mai riscontrato nella documentazione a disposizione della delibera. L'abbiamo fatto presente, a suo tempo; però, anche in questa occasione, non mi sembra ci sia una stima relativa al piano finanziario, anche da parte degli Uffici, che noi riteniamo possano essere coinvolti in questa importante valutazione. Stiamo parlando di accordi pubblico-privato nei quali, ovviamente, c'è tutto l'interesse, legittimo, da parte del privato di guardare al proprio tornaconto, ma ci deve essere anche la trasparenza e l'accortezza, da parte dell'Amministrazione, a valutare se quello proposto, da un punto di vista economico, sta in piedi oppure no. Come dicevo prima, ciò che, secondo noi, manca in questa documentazione è la controprova di una relazione da parte dell'Ufficio preposto, che può essere l'ufficio del dottor Marini. Ma riteniamo opportuno, visto che parliamo di opere pubbliche e di una relazione di congruità del prezzo della proposta di accordo pubblico-privato, far intervenire anche l'Ufficio Lavori Pubblici, che ha competenza in materia, per valutare l'aspetto economico di un'opera pubblica. Nel caso specifico, fra l'altro, ho visto che, rispetto all'impianto originario del 2021, sono cambiati i costi di costruzione e stiamo rilevando che una parte consistente dei costi di quel parcheggio, circa 400 metri quadri, li sosterrà il Comune. Mi sembra che sia stata rivista la pavimentazione iniziale del parcheggio; è stata fatta una scelta diversa sulla tipologia ed anche riguardo l'impianto d'illuminazione. Sollecitiamo, pertanto, un maggior controllo, da parte dell'Amministrazione, sugli accordi pubblico-privato.

Manifestando già l'intenzione di voto, voteremo contro questo accordo, perché lo riteniamo carente riguardo l'aspetto della congruità e della convenienza; inoltre, siccome ci sono altri accordi pubblico-privato giacenti presso l'Amministrazione, chiediamo, con questa nostra osservazione riguardo le proposte finanziarie e, soprattutto, la convenienza pubblica, relativamente ai criteri della delibera del Consiglio Comunale n. 42, che ci sia una maggiore attenzione da parte dell'Amministrazione e, soprattutto, che dia seguito alle verifiche che, a nostro avviso, dovranno far parte della documentazione che dovremo esaminare e valutare. Per quanto riguarda questo punto all'ordine del giorno voteremo contro”.

Il Sindaco Vincenzo Danieleto: “Prego, Assessore Perin.”

L'Assessore Marina Perin: “Quando un accordo pubblico-privato arriva in Consiglio comunale, c'è un parere tecnico. Il parere tecnico viene rilasciato dal Responsabile dell'Area, che guarda il piano economico e finanziario dell'opera pubblica, che, in questo caso è un parcheggio; viene dettato e viene fatto un computo metrico su prezzario regionale, con prezzi dettati dalla Regione Veneto; quindi è tutto molto trasparente e non c'è niente di non controllato, anzi, è tutto molto controllato, molto trasparente e molto conforme alla normativa. Questo è un accordo previsto dall'articolo 6 della Legge Regionale 11: è quanto si fa, e si deve fare, secondo normativa. Non arriva nulla, in Consiglio, che non sia stato valutato dall'Ufficio Tecnico e dalla parte tecnica, sia lavori pubblici che urbanistica”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Architetto Marini, vuole aggiungere qualcosa?”.

L'Architetto Marini: “Il plusvalore, in questo caso, è nettamente superiore al 50%. Una valutazione è stata fatta, ma abbiamo visto che è già molto superiore. Non vedo problematiche di sorta”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Altri interventi? Prego, Consigliere Gottardo”.

La Consigliera Michela Gottardo: “Grazie, Sindaco. Se mi permette, vorrei fare una premessa rispetto alle proposte di natura urbanistica, che sono diverse, questa sera. È una premessa di metodo. Quando è arrivata la convocazione per questo Consiglio comunale, le proposte allegate non erano tutte quelle che sono in discussione stasera; in particolare, per quanto riguarda questo accordo pubblico-privato, o permesso convenzionato, ce n'erano solo una parte. La prima risposta a questa mia domanda di chiarimento è stata: la Commissione Urbanistica, o comunque la Commissione consiliare, doveva ancora affrontare la questione ed era stata convocata successivamente alla convocazione del Consiglio. Al che, ho replicato che, nel momento in cui viene fatta la convocazione e spedita ai Consiglieri, questi hanno diritto, fin da subito, a vedere tutte le proposte poi in discussione in Consiglio Comunale, indipendentemente dal fatto che verranno discusse, esaminate e approfondite in sede di Commissione consiliare, in un momento successivo. Perché dico questo? Perché ho terminato oggi, dopo diversi solleciti, l'esame di questa corposa documentazione, perché i documenti non sono pochi e la materia è complessa, non tutti sono professionisti con le mani in pasta. È giusto, però, avere conoscenza e cognizione di causa per esprimere una votazione. Ho cercato di contattare i responsabili del settore, devo dire che la Segretaria, signora Lorenzo, è stata molto gentile e ha cercato di mettermi in contatto, ma evidentemente era troppo tardi e, purtroppo, anch'io avevo esigenza, a mia volta, di convocare un Consiglio comunale. Questo perché la mia intenzione sarebbe stata quella di sviscerare, oggi, nel primo pomeriggio, gli aspetti che non mi erano chiari, ma i funzionari non sono presenti di pomeriggio. Quindi, una seconda raccomandazione che faccio a lei, Sindaco, in quanto capo dell'Amministrazione, è che nei pomeriggi in cui è convocato il Consiglio comunale ci siano anche i Responsabili dei Servizi a disposizione dei Consiglieri comunali, per porre delle domande o avere dei chiarimenti. Le sono grata fin da ora.

Per quanto riguarda, invece, il contenuto tecnico, vorrei soltanto un chiarimento rispetto al numero complessivo di unità abitative – mi rivolgo a lei, Assessore – che sono oggetto di questo accordo e al numero di parcheggi, perché sappiamo che è un punto dolente, quello dei parcheggi standard previsti dalla normativa regionale. Sappiamo in quale contesto urbano e civile viviamo, quindi voglio capire quali sono i numeri che avete previsto e se questi rispondono al potenziale bisogno che soddisfi le esigenze dell'area, perché mi riferiscono che questi sarebbero adiacenti al bosco urbano, pertanto si aggiungono altre esigenze di tipo pubblico. La mia preoccupazione, ma so che l'Amministrazione avrà già pensato a questo, è che il numero dei parcheggi non sia sufficiente rispetto ai bisogni del territorio. Al tecnico che è presente chiedo, per quanto riguarda

eventuali procedure di bonifica, i costi a carico di chi saranno, perché non è specificato nell'accordo, ammesso e non concesso che ci siano esigenze di bonifica. Grazie ancora per le risposte”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Prego, Assessore Perin.”

L'Assessore Marina Perin: “Volevo precisare che la Commissione Urbanistica, Commissione Territorio Ambiente, è stata convocata e sono stati invitati tutti i Consiglieri, in modo tale che tutti potessero partecipare, chi non era commissario come uditore – infatti il Consigliere Carraro ha partecipato – così che tutti potessero avere ben chiaro qual era l'argomento del giorno, perché capiamo che sono argomenti corposi.

Torno all'argomento. Le due palazzine che vengono costruite sul lotto IC, ora, che si trasforma in zona residenziale, potrebbero avere fino a un massimo di 6 unità abitative per palazzina, quindi 12 unità immobiliari. I parcheggi sono ben dimensionati, anche perché, in base alla legge ex Tognoli, o sono secondo la norma, oppure non si possono fare. Per quanto riguarda la bonifica, non ce n'è bisogno, quindi non ci saranno costi per l'Amministrazione”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Architetto Marini, prego”.

L'Architetto Marini: “Siamo già dentro un piano di lottizzazione, quindi le verifiche sulle aree sono già state fatte; se ci fossero costi di bonifica, deve sostenerli la ditta proponente. La costruzione di nuovi edifici è a carico della ditta”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Grazie. Prego, Consigliere Bozzolan”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Rispetto a quanto detto precedentemente dal Consigliere, la quantificazione del numero di parcheggi era un'osservazione che avevamo fatto anche in Commissione. Era venuto fuori che il progetto ne contava 35, più o meno, 35-37; anche a noi risultava una superficie utile forse inferiore rispetto al potenziale che poteva avere quel parcheggio. Prendiamo atto della risposta che comunque ci avete dato: secondo il vostro parere, parcheggi in zona ce ne sono, quindi sono sufficienti per soddisfare le esigenze del pubblico. Rispetto invece alla zona di interesse comune, che viene limitata come superficie, per far fronte al privato, si tratta, se non ho capito male, comunque di un'area a servizi. Della rimanenza della superficie che uso farete, poi? Comunque, se togliamo pezzo per pezzo per darla all'edificato, lì non resta niente, presumo”.

L'Assessore Marina Perin: “Quella resta a verde. Area verde. Entra comunque nel Master Plan del Bosco di Pianura, come il parcheggio. Come spiegato in Commissione, il parcheggio è stato dimensionato secondo quanto dettato dal Master Plan, dallo Studio Terre. C'è una linea ben precisa, che segue le mura della Corte Benedettina; ci sono già delle piante, che non vanno tolte. Quindi, per questo i parcheggi sono limitati e abbiamo usufruito, come avete chiesto voi, di tutta l'area. C'è uno studio, a monte, che ha dettato come fare il parcheggio”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Passerei, quindi, alle votazioni”.

Il Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione che ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente con l'ausilio dei Consiglieri nominati scrutatori:

Presenti n. 11

Votanti n. 10

Astenuti n. 1 (Gottardo Michela)
Contrari n. 2 (Carraro Giuliano, Bozzolan Elia)
Favorevoli n. 8

DELIBERA

Di far propria la proposta di deliberazione suesposta, nella sua formulazione integrale, ovvero, senza alcuna modificazione né integrazione.

SUCCESSIVAMENTE con votazione, proclamata dal Presidente con l'ausilio dei Consiglieri nominati scrutatori,

Presenti n. 11
Votanti n. 10
Astenuti n. 1 (Gottardo Michela)
Contrari n. 2 (Carraro Giuliano, Bozzolan Elia)
Favorevoli n. 8

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione urgente e conseguentemente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il Sindaco passa al sesto punto all'o.d.g.