

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

CONSIGLIO COMUNALE DEL 22 MAGGIO 2007

COMUNICAZIONI

SEGRETARIO

Procede all'appello nominale.

SINDACO

Prima di dare inizio al Consiglio Comunale devo fare una comunicazione di alcuni prelevamenti dal fondo di riserva.

Delibera Giunta Comunale N. 40 del 28.3.2007 € 14.865,00 per integrazione dei seguenti capitoli di spesa.

Capitolo 370 avente come oggetto: stipendi e altri assegni fissi al personale 1.875,00 €.

Capitolo 1910 avente come oggetto: spese per consulenze tecniche e legali varie 13.000,00 €.

Deliberazione Giunta Comunale N. 48 del 28.4.2007 per € 14.485,00.

Capitolo 760 avente come oggetto: mensa personale dipendente, ufficio affari generali 300,00 €.

Capitolo 1870 mensa personale dipendente 500,00 €. Capitolo 2353 avente come oggetto: noleggio fotocopiatrice per ufficio tecnico 350,00 €.

Capitolo 2270 mensa personale dipendente 400,00 €. Capitolo 2352 canone di locazione, centro per l'impiego, Consiglio di Treviglio, quote di spettanza 1.195,00 €.

Capitolo 3779 avente come oggetto: mensa personale dipendente 200,00 €.

Capitolo 4153 avente come oggetto: spese spettacoli organizzati dal Comune, prestazioni varie 3.000,00 €.

Capitolo 4592 avente come oggetto: iniziative a favore della gioventù, attività ricreative estive, contributo alla parrocchia 5.500,00 €.

Capitolo 6.300 settore anziani, soggiorni invernali e estivi, festa dell'anziano, settimana della terza età, spese varie 800,00 €.

Capitolo 6310 mensa personale dipendente settore servizi alla persona 200,00 €.

Capitolo 6410 contributi a istituzioni varie per servizi sociali 1.540,00 €.

Capitolo 7170 mensa personale dipendente, la farmacia, 500,00 €.

Deliberazione di Giunta Comunale 52 del 3.5.2007 6.160,00 € per integrazione ai seguenti capitoli.

Capitolo 542 acquisti per attività connesse ai gemellaggi 2.000,00 €.

Capitolo 4470 spese manutenzione funzionamento campo di calcio, appalto servizio 660,00 €.

Capitolo 5890 contributi per attività ambientali, tutela dell'ambiente 3.500,00 €.

PUNTO N. 1 – O.d.G.

LETTURA ED APPROVAZIONE DEI VERBALI DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE NELLA SEDUTA DEL 08.05.2007

SINDACO

Passiamo ora al primo punto all'Ordine del Giorno: lettura ed approvazione dei verbali delle deliberazioni adottate nella seduta del 8.5.2007. Prego, dottor Fortunato.

SEGRETARIO

Mozione presentata dai Consiglieri di Minoranza finalizzata a garantire la parità di trattamento degli alunni della scuola materna privata con gli alunni della scuola materna statale.

Mozione presentata dai Consiglieri Boschi Stefania, Bonacina Giampaolo, Carrara Andrea Basilio, Daleffe Sergio Davide riguardante la riorganizzazione dei distretti sanitari.

Automobil Club d'Italia, proposta di petizione per la riduzione degli effetti dell'incidentalità stradale sul mondo nell'ambito della settimana mondiale sulla sicurezza stradale.

Articolo 61 dello statuto comunale Difensore Civico, relazione al Consiglio Comunale, presa d'atto.

Regolamento comunale per la disciplina delle modalità di affidamento della gestione degli impianti sportivi, approvazione.

Variante a procedura semplificata in relazione alla localizzazione di servizi e infrastrutture pubbliche, modifica ambiti territoriali, piani attuativi, modifica delle norme del piano.

SINDACO

Ci sono interventi? Se non ci sono interventi, passiamo alla votazione. Chi è favorevole alzi la mano. Unanimità. Grazie. Deve intervenire?

CONSIGLIERE CAVALLERI ANDREA

Sì, dovrei presentare una mozione.

SINDACO

Prego, Consigliere Cavalleri Andrea.

CONSIGLIERE CAVALLERI ANDREA

Visto che il Governo Italiano ha inoltrato alle Nazioni Unite una proposta di moratoria internazionale contro la pena di morte.

Tenuto conto che il diritto internazionale riconosce all'interno delle regole democratiche basate sul diritto la più completa sovranità interna di ogni singolo Stato dipendente.

Preso atto che gli Stati dove la pena di morte è usata come forma di repressione interna sono principalmente dittature militari, ideologiche o religiose che non cambieranno il modus operandi davanti a risoluzioni di cui in passato si sono già fatti beffe.

Considerato inoltre che tale moratoria appare più un'uscita propagandistica di stampo ideologico che non una battaglia legata a questioni di diritto.

Ricordando che in materia di pena di morte l'attenzione dei media e dell'opinione pubblica si sofferma sovente sulle questioni statunitensi, ignorando completamente le migliaia di esecuzioni cinesi, cubane, iraniane e turche.

Ribadendo la più ferma condanna contro ogni forma di uso politico repressivo della pena capitale.

Si chiede che questo Consiglio Comunale prenda le distanze da questa iniziativa e non appoggi sul proprio territorio azioni o attività in tal senso.

Grazie.

SINDACO

Questa delibera verrà discussa nel prossimo Consiglio Comunale.

PUNTO N. 2 – O.d.G.

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DENOMINATO “PIANO ATTUATIVO STRADA FRANCESCA” EX ARTICOLI 12 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 – ADOZIONE

SINDACO

Passiamo ora al secondo punto all'Ordine del Giorno: piano attuativo di iniziativa privata a destinazione produttiva denominato “Piano attuativo Strada Francesca” ex articoli 12 e 14 della legge regionale 12/2005 – adozione.

Relazionerà l'Assessore Sesani, prego.

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Il piano attuativo in esame è posto nella zona nord del paese ed è l'ultima area di espansione a completamento dell'area industriale produttiva di Viale dell'Artigianato.

Il piano attuativo riguarda le aree individuate destinate dal vigente piano regolatore a PIP, cioè a piano per insediamenti produttivi.

Le norme di attuazione della zona omogenea D4 ammettono che l'attuazione del piano ad insediamenti produttivi venga proposto da soggetti privati e proprietari delle aree alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale.

Il piano attuativo convenzionato prevede nella stessa convenzione limiti all'alienazione dei beni immobili edificati nell'ambito del piano attuativo in modo da escludere la speculazione derivante dalla trasformazione urbanistica delle aree ovvero dalla rivendita degli immobili.

L'Amministrazione con l'approvazione del proposto piano attuativo non attuerà con procedure di iniziativa pubblica le previsioni contenute del PRG, lasciando che l'attuazione dello strumento urbanistico generale avvenga attraverso l'iniziativa dei privati.

Il piano attuativo proposto prevede la realizzazione di nove lotti edificabili e delle relative opere di urbanizzazione quali strade, parcheggi e verde pubblico.

In particolare occorre evidenziare che è previsto il collegamento tra la Strada Francesca e il piano attuativo in argomento mediante rotatoria stradale che verrà realizzata dai soggetti attuatori a computo parziale del contributo per opere d'urbanizzazione secondaria e delle monetizzazioni dovute.

I dati urbanistici del piano attuativo sono i seguenti. Superficie territoriale metri quadrati 43.790.

Superficie copribile massima è pari al 50% della superficie totale, quindi metri quadrati 21.895.

Altezza massima degli edifici pari a metri 10. Gli spazi a standard vengono reperiti nel rispetto del valore minimo del 10% della superficie lorda massima e pertanto in misura inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico chiedendo la monetizzazione di metri quadrati 2.580.

La monetizzazione delle aree varia da € 74,00 al metro quadrato ad € 45,00, posto che l'istituto della monetizzazione prevede che tale valore sia pari al vantaggio economico conseguito per effetto della mancata cessione delle aree, ovvero non inferiore al costo che dovrebbe sostenere la pubblica Amministrazione per reperire aree simili.

Pertanto il valore delle aree nell'ipotesi di acquisizione espropriativa è pari ad € 45,00 a cui va aggiunto il costo di trasformazione dell'area al fine di realizzare parcheggi o verde pubblico e stabilito in € 29,00 al metro quadrato nel procedimento per la rideterminazione del contributo di concessione esperito nel 2002.

Da qui il risultato di € 74,00 al metro quadrato. Si evidenzia che il valore al metro quadrato stabilito dal Comune di Cologno al Serio da applicarsi ai fini ICI per aree destinate ad espansione produttiva come quelle in esame è pari ad € 45,00.

Nel caso di specie appare congrua la determinazione di un valore di monetizzazione che si attesta intorno ad € 61,00 al metro quadrato, posto che la collocazione del piano attuativo e le opere di urbanizzazione poste a carico del medesimo, peraltro valore molto simile a quello già applicato recentemente per i piani attuativi produttivi.

Il piano attuativo proposto dai privati appare rispettoso delle disposizioni contenute nelle vigenti norme di attuazione e anche dal punto di vista dello sviluppo e delle scelte urbanistiche di progetto appare meritevole di essere approvato.

Il piano attuativo in discorso non costituisce variante allo strumento urbanistico vigente.

È importante evidenziare per quali ragioni le previsioni di realizzazione di un PIP non vengono attuate e in ragione del PIP viene proposto un piano attuativo di iniziativa privata.

Come primo aspetto occorre evidenziare che le norme tecniche di attuazione del nostro PRG consentono l'attuazione del comparto attraverso l'iniziativa dei privati, dal momento che le norme ammettono la monetizzazione delle aree a standard, significando pertanto che l'iniziativa può essere di soggetti privati, non pubblica, in quanto la pubblica Amministrazione non potrebbe monetizzare aree standard a se stessa, potendo quindi monetizzare prevede queste norme tecniche di attuazione che il PIP venga realizzato tramite iniziativa privata.

Tale ipotesi in ordine alla possibilità di attuare il comparto attraverso l'iniziativa privata è stata evidenziata dall'ufficio tecnico comunale e dal legale dell'Amministrazione di fiducia,

le previsioni di un piano a insediamenti produttivi avrebbe comportato per il Comune la necessità di esperire indagini di mercato sul territorio al fine d'individuare le aree idonee all'attuazione del PIPO, nonché evidenziando le esigenze di aree produttive.

Esperita tale attività il Comune avrebbe dovuto avviare la procedura del progetto urbanistico in modo da promuovere mediante bando l'assegnazione delle aree, precisando che secondo la normativa di cui alla legge 865/71 i proprietari delle aree, proprietari prima dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, avrebbero goduto del diritto di prelazione per l'assegnazione dei lotti.

In quanto a ciò i medesimi proprietari oggi per conto del Consorzio Ceab richiedono l'approvazione di un piano attuativo per l'attuazione diretta del comparto soggetto a PIP.

Le previsioni urbanistiche contenute nel vigente PRG vengono quindi soddisfatte attraverso la proposta di privati, in quanto medesimi soggetti che avrebbero attuato il piano ad insediamenti produttivi e inoltre tale attuazione consente anche di soddisfare esigenze della pubblica Amministrazione in ordine alle infrastrutture viarie previste lungo la strada provinciale detta Francesca.

Vediamo un attimino nel disegno dove si colloca il PIP e le caratteristiche.

Qui vediamo la Strada Francesca. Abbiamo messo la rotonda che va a servire sia il nuovo PIP sia gli impianti sportivi nuovi e quindi anche parte del paese.

Il nuovo PIP s'inserisce nell'area già artigianale. Qua siamo in Viale dell'Artigianato con i parcheggi di Viale dell'Artigianato, la strada prosegue con questa strada del PIP.

Quindi il PIP è servito dalla zona già esistente artigianale ed è servito anche dalla Francesca tramite la rotonda.

Il PIP poi per quanto riguarda la sua viabilità comprende delle strade a destra con dei lotti a destra e la strada principale che dalla Strada Francesca porta al vecchio PIP.

I lotti sono nove solo. Hanno previsto nella fascia di rispetto stradale i parcheggi e la zona verde.

I lotti sono dieci. Abbiamo il lotto di 2.370, questo lotto. Un altro lotto di 4.646. Il lotto N, 7 di 2.792. Il N. 6 di 1.642. Il lotto N. 5 di 1.586.

Il lotto N. 3 di 3.974. Il lotto N. 4 di 1.044. Il lotto N. 10 di 4.277. Un altro lotto di uguale dimensione e infine il lotto N. 2 di 5.190 metri quadrati.

Nella conferenza dei Capigruppo allargata a tutti i Consiglieri si voleva proporre di allargare questa strada da 6 metri ad almeno 7,50 perché questa strada andrà a collegarsi con l'altra strada, con la strada che si realizzerà successivamente che andrà a servire anche la zona dove è ubicata la ... e la zona del centro del tiro al piattello.

Abbiamo alcune regole messe in convenzione che vanno a definire in qualche modo delle regole come PIP, nel senso per impedire la speculazione.

Abbiamo innanzi tutto tolto dalla possibilità di realizzare in questo piano attuativo privato delle strutture ricettive, alberghi e turistiche, non sono ammessi.

Poi i proprietari per un periodo di 5 anni decorrenti dal rilascio della licenza d'uso dell'immobile, ai soggetti realizzatori dell'insediamento è fatto divieto di disporre di tutto l'immobile o anche parte di esso dell'alienazione, di costituzione di diritti reali, di godimento, di garanzia, fatte salve le eventuali ipoteche costituite in favore di istituti di credito oppure di società di leasing.

È fatto divieto anche di concedere in affitto, in locazione questi immobili nei primi cinque anni.

Si può vendere nei primi cinque anni soltanto in casi eccezionali, quindi tramite fusione, incorporazione, scissione e conferimento dell'azienda lottizzante a condizione che il soggetto risultante dall'anzidetta operazione abbia natura di azienda industriale, artigianale, commerciale.

Il passaggio di proprietà dall'azienda assegnataria nei casi di successione, mortis causa.

La concessione, locazione immobile all'interno del gruppo economico di appartenenza dell'azienda lottizzante.

Nella conferenza dei Capigruppo inoltre era uscita l'esigenza di modificare un punto della convenzione per quanto riguarda gli immobili abitativi.

Fino a 1.500 metri quadrati di industrie, di capannone, di stabilimento era possibile realizzare un appartamento di 100 metri quadrati da adibire o al titolare o a dirigenti o a personale oppure al custode.

Poi c'era una clausola nella convenzione presentata da coloro che attuano il PIP di poter costruire fino a 200 metri quadrati quando l'immobile è superiore ai 1.500 metri, fino a un 20% dei metri quadrati eccedenti i 1.500.

Quindi si era proposto anziché fino ai 200 metri quadrati, di lasciare il tutto a 100 metri quadrati, anche oltre i 1.500 metri quadrati di stabilimento.

Se ci sono domande, io intanto passo la parola al Sindaco.

SINDACO

Grazie, Assessore. È aperta la discussione, ci sono interventi?
Consigliere Carrara Robert.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Abbiamo già avuto modo di discutere sabato scorso in riunione di questo piano attuativo, quindi di questa variante.

Premetto che mi è stato detto, è stato detto anche dal Sindaco che c'è stata richiesta di spazi produttivi, quindi questo secondo me è un allargamento del ventaglio, delle possibilità per chi cerca lavoro, quindi è un aspetto positivo.

Venendo poi anche da un'impresa privata devo dire che mi fa piacere perché contribuisce allo sviluppo economico.

Certo, rimane l'amarezza, il fatto che Cologno anno dopo anno vede il suo territorio, il suo paesaggio sempre più ridursi a fronte di una cementificazione.

Questo da Colognese mi dispiace perché quando ero piccolo andavo al campino, vedevo la campagna.

Adesso vado al campino, di campagna ne vedo poca e così anche nelle altre zone.

Penso che sia una sensazione abbastanza generalizzata, però lo sviluppo, il progresso non lo si può fermare.

Io ho visto che nel proporre questa variante e nello stilare la convenzione sono stati posti tutta una serie di vincoli, di aspetti che in un certo senso si dicono a favore o per garantire l'attività stessa, onde evitare che questa trasformazione venga poi utilizzata per speculazioni edilizie.

In parte la tendenza la condivido, però devo dire che ci sono dei punti secondo me che vanno corretti.

Questo non perché abbia dei pregiudizi, ma secondo me se vengono prese in considerazione queste richieste va a favore dell'Amministrazione e non pone nessun impedimento, difficoltà ulteriore ai proprietari che andranno a realizzare degli edifici per produrre, se non una.

L'aspetto che secondo me bisogna modificare riguarda il vincolo messo nella convenzione che una volta realizzati gli edifici i proprietari non potranno vendere se non dopo i cinque anni dal collaudo.

Ecco, secondo me i cinque anni sono pochi. Bisognerebbe portarli almeno a dieci.

Mi dicono che dieci comunque sono pochi se si va nelle associazioni produttive e si chiede a chi apre un'attività o a chi trasferisce un'attività, cinque anni non sono niente, dieci sono pochi, tant'è vero che poi nei registri contabili addirittura si parla di ammortizzazioni in 33 anni.

Quindi un minimo sarebbe portare a dieci anni che non porta nulla se non quello di...

Mi è stato detto che lì i proprietari vogliono realizzare per un'attività produttiva, quindi non è per nulla invadente, non è per nulla penalizzante.

Solitamente se si vede in giro chi fa un'attività cinque anni sono pochi, passano le generazioni.

Un altro aspetto riguarda la rotatoria. Soprattutto la parte che riguarda lo scomputo, perché si dice che il costo della rotatoria che avrà un utilizzo non solo dell'attività produttiva, non solo di Cologno, ma un utilizzo abbastanza generalizzato, il costo sopportato dai proprietari delle aree sarà scomputato dalle monetizzazioni.

Il costo dicono che sia intorno, adesso non ricordo, 400.000,00 €. 400? (Intervento fuori microfono).

Direi qua facendo l'interesse del Comune di uscire, visto che siamo anche in una situazione in cui le casse piangono, non dico di farla pagare tutta ai privati la loro componente, quantomeno una piccola parte, un contributo lo potrebbero dare, se non 200, qualcosa, comunque questa era la prassi che veniva sempre utilizzata nelle Amministrazioni passate, non solo a Cologno, ma in giro.

Quindi questo aspetto. Poi un'altra domanda che volevo fare fa riferimento alle aree verdi.

Visto che fortunatamente le aree verdi sono rimaste nei piani di lottizzazione.

Però in questo caso le aree verdi poi saranno cura del Comune o saranno cura dei lottizzanti?

Questo bisogna inserirlo nella convenzione onde evitare disguidi o cattivi contrasti o interpretazioni.

Per ora mi fermo qua.

SINDACO

Grazie Consigliere. Altri interventi? Consigliere Drago Chiara.

CONSIGLIERE DRAGO CHIARA

Per quanto riguarda appunto questa proposta di piano attuativo convenzionato che viene a sostituire quello che era stato originariamente previsto come PIP abbiamo alcune perplessità che riguardano sia l'ordine generale del piano presentato sia alcune specifiche clausole a cui ha fatto anche riferimento il Consigliere Carrara che vorremmo chiedere di modificare.

Innanzitutto ci sembra che se il Comune nel piano regolatore ha scelto d'individuare un'area da destinare a piano per insediamenti produttivi significa che riteneva ci fosse questa necessità, quindi chiediamo se il Comune ha fatto le indagini necessarie per ritenere che ci fosse necessità di aree da destinare a insediamenti produttivi, nel momento in cui sappiamo che ci sono numerosi capannoni nella zona studi di Cologno che risultano tutt'oggi sfitti.

Chiediamo se c'è stata questa analisi da parte del Comune per individuare un'area PIP già nel piano regolatore generale, non adesso in questa specifica occasione in cui si adotta il piano attuativo convenzionato.

Se effettivamente poi il Comune riteneva che ci fosse questa esigenza, e che quindi questa operazione non fosse uno spreco di territorio, ma fosse necessaria per la cittadinanza, ci chiediamo poi per quale motivo sia stato deciso di far fare questo piano non dall'Amministrazione Comunale, ma dai privati stessi.

Cosa che peraltro ci sembra che le norme tecniche attuative non prevedano in realtà esplicitamente.

Io ho ascoltato con attenzione la giustificazione che ha portato l'Assessore Sesani avvalorata anche dalla dichiarazione del legale del Comune, del legale di cui vi servite abitualmente e si parla di monetizzazioni.

In realtà il riferimento alle monetizzazioni non è poi così vincolante ad indicare che ci sia un intervento privato nel piano attuativo stesso convenzionato.

I lotti potevano essere tranquillamente essere assegnati tramite un bando ai privati che poi avrebbero provveduto a costruire gli immobili e quindi in quel caso avrebbero potuto chiedere le monetizzazioni nel caso di reperimento degli standard.

In realtà sì, è un'interpretazione che può anche essere ammessa, però ci sembra anche abbastanza funzionale al fatto che voi stiate approvando questo piano attuativo come un piano privato e quindi non come un piano pubblico.

Appunto, anche ammettendo che effettivamente ci sia questa possibilità, ammettiamolo pure, visto che dite che avete questa dichiarazione, lo ritenete possibile, va bene, però anche lo stesso responsabile dell'ufficio tecnico sostiene che per presentare un piano da parte dei privati, questi privati debbano essere dei proprietari, nel momento in cui è stato approvato lo strumento urbanistico generale, cioè nel 2004.

In realtà noi qui abbiamo la documentazione che nella relazione istruttoria dice che questo piano attuativo convenzionato è presentato da un consorzio, consorzio Ceab, società cooperativa Via ... 7 Bergamo, in qualità di? Vuoto.

Giusto atto notarile rep. del notaio da presentare. Richiesta presentata il 24 aprile 2007.

Ora, aldilà del fatto che è una richiesta che è arrivata meno di un mese fa, quindi siamo stati anche piuttosto celeri nel portarla in Consiglio Comunale a così breve tempo, con una scadenza così breve.

Il fatto che non ci sia la presentazione, la relazione istruttoria fatta, sottoscritta e firmata dai privati che sono proprietari ancora dei lotti di riferimento, ma che sia presentata da un consorzio di cui noi non sappiamo quale tipo di rapporto abbia con i privati in questione, perché non è dato evincerlo dalla documentazione che c'è stata fornita, non sappiamo se i privati fanno parte del consorzio, se hanno delegato il consorzio.

Mi chiedo poi se sia legittimo delegare in questo caso un consorzio per dei diritti edificatori, o se effettivamente, non so quale tipo di qualifica abbia questo consorzio per presentare un piano attuativo.

Quindi vorrei chiedere anche a Lei, dottor Fortunato, se tale procedura può essere ritenuta conforme a quello che prevedono le nostre norme tecniche attuative e anche ai regolamenti generali.

Proprio per il fatto che noi non sappiamo effettivamente, non ci è data la possibilità di sapere se questo consorzio è proprietario delle aree, perché se non lo fosse...

Nel caso non lo fosse stato già nel 2004, questo piano attuativo convenzionato non potrebbe essere legittimamente adottato da questo Consiglio Comunale per un vincolo che pone il responsabile dell'ufficio tecnico.

È ancora un PIP perché non è una variante signor Sindaco. È ancora un PIP presentato attraverso un piano attuativo convenzionato, articolo 39 delle norme tecniche attuative.

Non è una variante. Finisco l'intervento, poi ascolterò volentieri le vostre risposte.

Chiedo se sia conforme questa procedura. Poi ci sono anche altre domande che vorrei fare più nel merito della convenzione, delle norme tecniche attuative specifiche.

In più parti della relazione tecnica delle norme tecniche specifiche di questo piano e della convenzione stessa si fa riferimento a destinazioni d'uso diverse da quelle produttive come anche ha ricordato l'Assessore Sesani che ha chiesto di togliere le attività ricreative.

Sia per quanto riguarda la relazione tecnica al comma 6 si dice: "Oltre all'insediamento di edifici, attrezzature produttive, sono ammessi i laboratori di ricerca, i magazzini, le attività commerciali, ricreative, ristorative, turistiche, amministrative".

Anche più avanti nella convenzione viene dato un po' per scontato che la destinazione d'uso non sia soltanto quella produttiva, ma ce ne siano anche altre.

Se questo è ammesso, e possiamo anche ammetterlo, sarebbe però il caso di prevedere che gli standard che verranno reperiti siano all'altezza, adeguati rispetto a quello che prevede la normativa generale, perché in questo piano che viene adottato si parla del 10%, in realtà 20% che poi con le monetizzazioni arriva al 14%.

In realtà noi abbiamo degli insediamenti non produttivi, ma di carattere commerciale in quest'area, la legge prevede che venga esperito il 100% degli standard e se noi non lo facciamo già qui adesso, nel caso di variante, quando saranno già stati edificati i lotti, sarà un po' difficile trovare gli standard a quel punto.

Se veramente la vostra intenzione è di avere lì dentro anche altre destinazioni d'uso, cosa che per noi può anche essere accettabile, sarebbe però il caso di prevedere già gli standard adeguati, perché altrimenti poi avremmo carenza di parcheggi, di strutture e quant'altro.

Oppure, se ritenete che sia un refuso, una svista, eliminiamo direttamente la possibilità di avere altre destinazioni d'uso e che rimanga solo quella produttiva.

Però si faccia un po' chiarezza su questo punto, anche perché c'è proprio una parte della relazione, dovrebbe essere nella convenzione, articolo 15, comma 4, poi anche l'articolo 16, sempre della convenzione.

A un certo punto si dice proprio al comma 4 dell'articolo 15: "Le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo".

Quindi sembra che se ci sarà questa variante dovrà passare con un altro piano attuativo.

Però più avanti nell'articolo 16 al comma 1 si dice: "Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richieste e autorizzate compatibilmente con la normativa urbanistica vigente interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree".

Quindi non si capisce se basta una DIA oppure se in realtà ci voglia un altro passaggio in Consiglio Comunale.

Chiedo anche di chiarire questo perché i due articoli sembrano apparentemente in contraddizione l'uno con l'altro e non si capisce bene.

Un'altra cosa che riguarda la relazione tecnico/illustrativa si conclude dicendo che: "Le destinazioni d'uso sono quelle consentite dal PRG e confermate dalle norme tecniche d'attuazione del PAC.

Al fine di rendere omogenei gli interventi edilizi, vengono prescritte norme attuative riportate in allegato per l'esecuzione del PAC, integrative e in variante alle norme di attuazione del PRG".

Noi leggendo le norme tecniche attuative del piano specifiche non abbiamo trovato particolari varianti rispetto al piano regolatore generale, quindi vorremmo sapere in quali punti si configura una variante rispetto al piano regolatore generale anche perché appunto questo piano non è in variante rispetto al PRG.

Poi un ultimo punto relativo alla convenzione. Per prima cosa la convenzione non è firmata, quindi la cosa ci sembra un po' strana.

Se l'Amministrazione Comunale deve adottare un piano attuativo convenzionato, deve un minimo tutelarsi, quindi deve essere sicura del fatto che la convenzione sia accettata dai proponenti che a tutt'ora non sappiamo bene chi siano, sembra questo consorzio Ceab, però non i proprietari, non lo so.

Il fatto che non sia firmata non ci sembra essere una garanzia buona per l'Amministrazione Comunale.

Poi vogliamo sottolineare anche noi dei punti come quelli che ha evidenziato il collega Consigliere Carrara che ci sembrano poco vincolanti rispetto a quello che dovrebbe essere l'intento generale del PIP, perché questo è un PIP.

In particolare, come ha detto anche il Consigliere Carrara, all'articolo 23, comma 3 quando si dice che la rotatoria potrà essere completamente scomputata dal costo della monetizzazione e parzialmente dalle opere di urbanizzazione secondaria.

Considerando che è il Comune stesso che s'impegna ad acquistare le aree sulle quali poter attuare l'urbanizzazione del piano, ci sembra ridicolo che il Comune debba addirittura permettere ai proprietari di monetizzare quella parte, non solo di monetizzare, ma di scomputare dalle monetizzazioni il costo della rotatoria.

Non ci sembra che il privato qui... C'è un articolo nel 23 in cui si dice che il Comune s'impegna: "Qualora necessario, l'Amministrazione Comunale s'impegna ad acquisire le proprietà a disponibilità delle aree interessate da tali opere", cioè le opere d'urbanizzazione per accedere al piano attuativo convenzionato, le quali, stesse opere d'urbanizzazione verranno poi scomputate attraverso le monetizzazioni.

Quindi ci chiediamo se già il Comune deve impegnarsi, OK, non è vincolante, qualora necessario, però probabilmente lo farà perché altrimenti non sarebbe neanche stato messo in convenzione, che almeno non sia data la possibilità di scomputare il costo della rotatoria dalle monetizzazioni e dalle opere d'urbanizzazione secondaria.

Se già il Comune ha un impegno di un certo rilievo, è giusto che anche il privato ci metta del suo dal nostro punto di vista.

Per quanto riguarda poi l'articolo 23 sempre comma 16 ci sono delle eccezioni che prevedono che questi lotti possono essere venduti prima dei cinque anni, che già ci sembrano un periodo molto breve.

Quindi anche noi ci accodiamo alla richiesta del Consigliere Carrara di prolungarlo almeno a dieci anni.

In tutte queste clausole che permettono la cessione si parla di modifica, trasformazione della ragione sociale, addirittura nel punto D la cessione dell'immobile o parte di esso all'interno del gruppo economico di appartenenza dell'azienda lottizzante dell'immobile.

Cosa significa? Se è un consorzio e ne fanno parte più privati è possibile che vengano cedute le aree o gli immobili a coloro che fanno parte di questo consorzio?

Ci sembra un modo per aggirare un vincolo che secondo noi dovrebbe essere più stringente.

Quindi chiediamo di togliere tutti i punti del comma 16 tranne il C che ovviamente è quello per cause di forza maggiore.

Anzi, se poi fosse possibile nel caso di fallimento o quant'altro anche d'inserire un diritto di prelazione del Comune su questi immobili che poi potrebbe riassegnarli ai privati di Cologno che ne avessero necessità, visto che era un PIP in origine.

Anche nel 17 chiediamo 10 anni e poi chiediamo che il comma 18 venga abolito perché dice che è possibile che l'azienda lottizzante faccia intervenire al rogito notarile società di locazione finanziaria, cosa che è già prevista solo nel caso di accensione di un mutuo nell'articolo precedente che è il 15.

Quindi ci sembra ridondante e anche un po' ambiguo. Non vorremmo che subentrasse qualcun altro insomma. In questi casi sarebbe meglio tutelarci un po' di più.

Queste sono le questioni che abbiamo cercato di porre. Se è possibile avere una risposta. Grazie.

SINDACO

Altri interventi? Se non ci sono altri interventi... Consigliere Gustinelli.

CONSIGLIERE GUSTINELLI MASSIMO

Signor Sindaco, il PIP era previsto nel piano regolatore ed aveva una finalità ovviamente pubblica.

Tralasciamo per un attimo il fatto che può essere anche attuato dai proprietari, ma non crede che il Comune di Cologno, ovviamente questa Amministrazione avrebbe dovuto fare di più per attuare una previsione tanto importante?

Soprattutto il Comune non ha mai avviato alcuna analisi che avrebbe potuto dirci se ad oggi la miglior ubicazione per il PIP sia davvero sulla Via Francesca.

Avete valutato questi aspetti? Ed ancora, in PIP non deve servire a mettere a disposizione aree produttive a costi inferiori a quelli di mercato?

Con una viabilità che comporta la necessità di realizzare una rotatoria di circa 500.000,00 € ritiene davvero che sia la posizione migliore?

Non crede che i costi che si sarebbero ripartiti sugli assegnatari o forse quella collocazione è stata il frutto di una richiesta specifica?

Se è frutto di una richiesta specifica, come mi risulta, vorrei capire perché chi ha fatto la richiesta specifica a un consorzio ha chiesto al Comune d'individuare un'area PIP in aree che non sono di proprietà?

Forse la risposta sta nel fatto che questo fantomatico consorzio ha proposto al Comune di attuare direttamente il PIP.

Non le sembra strano che le chiedono d'inserire un'area PIP? Perché non hanno chiesto d'inserire un'area di lottizzazione?

Crede che fosse conveniente per il consorzio avere l'assegnazione delle aree nell'ambito del PIP?

Crede che i privati avrebbero percepito il reale valore delle aree?

È pur vero però che ad oggi il progetto che stiamo discutendo non è stato presentato dal consorzio, ma dai proprietari, almeno così sembra visto che hanno dato mandato al consorzio Ceab di attuarlo in nome e per loro conto.

Vorrei sapere, signor Sindaco, se risponde al vero l'affermazione secondo cui i soggetti del consorzio avrebbero potuto avere in assegnazione dal Comune le aree PIP che il Comune stesso avrebbe espropriato ai legittimi proprietari anche se attraverso un bando pubblico.

Se sì, mi spieghi se non ritiene una speculazione il fatto che soggetti riuniti o non in consorzio chiedono al Comune d'individuare un'area PIP, diciamo quella che loro gradiscono, poi il Comune la inserisce nel piano regolatore, la espropria per riassegnarla al consorzio mediante un bando ad un prezzo pari alla metà del valore di mercato, peraltro con un bando che mi pare prevedeva maggiori punteggi per soggetti riuniti in consorzio.

Ritiene tale operazione una speculazione o un modo corretto di amministrare?

Perché i proprietari devono vedersi espropriati delle loro aree per il solo motivo che soggetti riuniti in consorzio abbiano chiesto al Comune d'inserire un'area PIP per poi potersela attuare come volevano fare?

Sbaglio, o esiste un'istanza del consorzio al Comune per approvare il medesimo progetto di cui discutiamo oggi?

Considerato che uno dei punti fondamentali del nostro programma ... (Interruzione registrazione, fine lato 1)

...Magazzini edili. Non poteva essere utilizzato come idoneo strumento, il più idoneo ritengo, per poter risolvere una problematica così forte ed evidente sul nostro territorio?

S'è mai pensato di fare un PIP costruito per le piccolissime aziende?

Il progetto Goggi è lo stesso che era stato proposto dal consorzio, costruito sulle loro esigenze. Perché?

Dobbiamo aspettarci che il consorzio uscito dalla porta rientri a breve dalla finestra?

Non era forse il caso di rispondere ai soggetti che oggi hanno proposto il PIP che il Comune non era intenzionato ad approvare uno strumento di questo tipo, magari avviando nello stesso tempo le procedure corrette per fare un vero PIP?

Perché sprecare tanto rapidamente un'occasione così importante e soprattutto perché sprecare tanta area per fare un altro piano di lottizzazione?

In realtà, signor Sindaco, a chi serve oggi questo PIP o piano attuativo?

Abbiamo molti capannoni realizzati sulla Statale Cremasca ancora invenduti.

In realtà oggi discutiamo di privati che fanno un'operazione di speculazione. Non credo che alcuni dei proprietari siano interessati a costruire i capannoni nella loro attività.

Infatti, non hanno più un'attività. Ma allora il Ceab assegnerà i capannoni ai suoi consociati? Chi sono i consociati del Ceab?

Magari gli stessi che facevano parte del consorzio. Resta almeno la consolazione che il Comune non espropria ai proprietari per assegnare al consorzio, almeno il Ceab o associati del Ceab pagheranno le aree quanto è giusto e non metà del loro valore come se avesse espropriato il Comune.

In ogni caso, così almeno l'Amministrazione resta estranea ad eventuali speculazioni. Le sembra corretto?

In fondo alla previsione di fare il PIP, le ha fatte la Sua Amministrazione e quella di cui facevo parte io.

Allora Lei si chiama fuori? Resta qualche dubbio. Almeno questo me lo conceda.

Concludendo, ritengo che le risposte alle mie domande non saranno alcunché esaurienti.

Per questo motivo voterò contrario a questo punto all'Ordine del Giorno.

SINDACO

Grazie. Altri interventi? Consigliere Carrara Andrea.

CONSIGLIERE CARRARA ANDREA

Io non La conosco benissimo, Consigliere, però la cosa che voglio dire è che ha il mio rispetto e la mia solidarietà per quanto ha detto.

Lei ha avuto coraggio. Da parte mia posso solo dire che un PIP che diventa un PL lascia abbastanza perplesso.

Le mie perplessità le ho espresse in preconsiglio sabato. Di conseguenza presumo che l'Amministrazione ne debba prendere atto.

Grazie.

SINDACO

Altri interventi? Consigliere Boschi Stefania.

CONSIGLIERE BOSCHI STEFANIA

Io sottolineo solo un particolare. Poi lascerò le risposte agli Assessori sul tecnico.

Prendiamo atto che il PRG è stato fatto ancora da questa Amministrazione, per cui com'è stato inserito un PIP, invece di un PIP s'inseriva un PL.

Semplicemente la cosa era una richiesta da parte di 13 aziende, quindi una richiesta che secondo noi giustificava ai tempi un PIP.

È stata fatta una promulgazione per un anno e mezzo, a questa non ci sono state risposte. Non è più necessario. Si trova un'altra forma.

Non è speculazione. Se avessimo voluto speculare saremmo andati avanti con il PIP tanto la Maggioranza comunque era ancora quella, ragazzi, cioè esattamente la stessa.

Oppure avremmo tranquillamente inserito il PL ai tempi. Non arrampichiamoci adesso sui vetri a cercare incongruenza, illegittimità o imbrogli dove non ci sono.

Adesso l'unica cosa apprezzo per quanto riguarda l'intervento di Carrara e di Carrara apprezzo il tono con il quale è stato fatto che è quello propositivo, cosa tra l'altro dove anche il Consigliere Carrara ha espresso delle perplessità e delle domande con un tono diverso da quello accusatorio del Consigliere Drago che non mi piace per niente.

Fino a prova contraria siamo in un'assemblea. Primo. E nessuno deve essere incriminato o messo al bando.

Secondo, La pregherei Consigliere Drago, la prossima volta di parlare più lentamente, altrimenti non riesco a prendere appunti.

Non riesco a starle dietro per darle una risposta. Secondo, per quanto riguarda il discorso del verde, mi trova perfettamente, mi trovate tutti d'accordo su questo discorso del verde agricolo e tutta la Maggioranza in questo senso.

Però è vero che non possiamo di certo fermare il progresso. Di sicuro quella zona sopra la Francesca, attaccata alla strada provinciale e tra poco attaccata anche a Ugnano non ha però un grosso valore ambientale.

Suggerisco invece di trovare magari proprio anche con la convenzione dei nuovi fondi per poter valorizzare le zone che hanno invece una validità ambientale maggiore. Grazie.

SINDACO

Grazie Consigliere. Altri interventi? Consigliere Carrara Andrea.

CONSIGLIERE CARRARA ANDREA

Vorrei solo precisare una cosa. Probabilmente la Consigliere Stefania non ha ascoltato attentamente ciò che è stato detto dal Consigliere Gustinelli.

Qui nessuno innanzi tutto vuole accusare nessuno. Stiamo semplicemente facendo delle domande cercando di capire quale sia il sistema migliore per poter attuare un certo tipo di situazione. Punto 1.

Punto 2, si è chiesto se ce n'è la necessità di ampliare un piano attuativo in questo senso di produzione perché non abbiamo ancora capito se c'è la necessità di doverlo fare o se è semplicemente una richiesta venuta non si sa bene ancora da chi e in quale forma costui l'abbia fatto.

Ora, se la necessità c'è, a questo punto noi Colognesi diamo volentieri circa 45.000 metri quadrati di terra per un piano attuativo maggioritario.

Se non ce n'è la necessità perché ci sono capannoni sfitti o ci sono aree che eventualmente presentate in modo alternativo a questo, lo si lascia così com'è e non penso che ci sia nessun dato accusatorio in questo senso. Basta.

SINDACO

Altri interventi? Prego, Assessore Sesani.

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Do alcune risposte. Per quanto riguarda la rotatoria, è normale che essendo metà sulla proprietà del PIP è a carico loro, mentre l'altra proprietà è del Comune.

L'altra metà della rotatoria fa parte della proprietà comunale per cui la deve realizzare il Comune.

A meno che in questo caso c'è la proposta della convenzione che viene realizzata dal consorzio che ha proposto questo piano attuativo, però a scemputo di oneri.

Per quanto riguarda le varie osservazioni, a differenza di quanto avviene con il PL in cui si hanno 30 giorni per pubblicazione, 30 giorni per le osservazioni, in questo caso il tempo è ridotto, 15 giorni per la pubblicazione e 15 giorni per le osservazioni, quindi un mese.

Per realizzare meglio questo piano attuativo invito tutti quanti a presentare magari degli emendamenti scritti un paio di giorni prima dell'approvazione di questo piano attuativo.

Per quanto riguarda le aree verdi all'interno di questo piano attuativo possiamo convenzionare, metterle a carico dei proprietari del piano attuativo certamente la manutenzione del verde.

Per quanto riguarda le opere d'urbanizzazione, le strade e il verde a fine lavori queste opere passano tutte, diventano tutte di proprietà del Comune.

L'altra cosa, lo schema di convenzione non viene firmato prima, ma viene firmato dopo l'adozione.

C'è uno schema di convenzione e la convenzione viene firmata dopo l'adozione, sempre dopo.

Poi per quanto riguarda se c'era la necessità oppure no di questo PIP o piano attuativo.

Io ho 3 ottobre 2002 formale istanza di area per insediamenti produttivi PIP prima della realizzazione del PRG che è stato approvato a giugno 2004, quindi quasi un anno e mezzo prima.

Spettabile Amministrazione Comunale e spettabile membri della Giunta Comunale.

La costituenda cooperativa consorzio Ol Fosat avendo natura produttiva, commerciale e di servizi informa la spettabile Amministrazione Comunale che si sta formalizzando la costituzione e la registrazione della società.

Vi evidenziamo lo scopo mutualistico e senza fini di lucro della cooperativa che ha come oggetto sociale, è la cooperativa Ol Fosat, l'assegnazione degli immobili ai soci.

La presente iniziativa trova spunto dall'oggettiva difficoltà che le aziende socie della scrivente cooperativa hanno a continuare e a sviluppare la loro attività produttiva e commerciale nei siti e laboratori delle stesse attualmente occupate, in quanto non più consoni dal punto di vista tecnico e urbanistico oppure perché sollecitate dalla stessa Amministrazione Comunale al trasferimento in sedi più idonee.

Uno degli obiettivi della cooperativa è quello di riunire nella propria base sociale anche le realtà di Cologno al Serio che presentano problemi di incompatibilità urbanistiche o che sono impossibilitate ad espandersi a

seguito di vincoli urbanistici e/o edilizi oppure imprenditori che hanno la residenza in Cologno al Serio, ma l'attività produttiva altrove.

Quindi c'è la necessità da parte di questi soci di questa cooperativa di avere unità produttive più ampie magari di quelle che loro possedevano a suo tempo.

La volontà della cooperativa è di permettere alle aziende socie di continuare la loro attività nel Comune di Cologno al Serio tutelando così non solo la loro presenza economica nel territorio, ma incrementando anche il numero degli occupati che lavorano nell'ambito delle varie attività.

Il nostro fabbisogno di aree è stimato in una superficie di circa 80.000 metri quadrati al fine di rendere possibile la costruzione di immobili produttivi una copertura di circa 45.000 metri quadrati.

Il nostro piano attuativo è la metà di quello che loro avevano chiesto, 43.000 e la copertura è la metà 21.000 circa.

Risulta evidente che come tutti gli strumenti di natura pubblica come potrebbe essere lo strumento urbanistico che permetterebbe alla cooperativa di acquisire Opposizione essere assegnataria delle aree l'Amministrazione Comunale non si troverebbe a sostenere nessun tipo di costo in quanto la cooperativa se ne farebbe carico fin dalle fasi iniziali.

Da queste, poi ci sono state altre riunioni che sono avvenute qua in Comune, perché la maggior parte dei componenti della cooperativa erano di Cologno, sono partiti una cinquantina.

Da questi 50 pian piano, man mano che si doveva tirar fuori i soldini, alcuni si sono ritirati.

Quindi l'esigenza c'era, tant'è vero che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno inserire nel PRG una zona a PIP che poi il nostro avvocato ha detto: non dovevate inserire come PIP, ma dovevate lasciare tutto come piano attuativo.

Dopo aver fatto ricerche di mercato ecc, potevate inserirlo come PIP.

Poi abbiamo fatto anche una pubblicazione sul giornale, in cui avevamo chiesto se c'erano dei consorzi, siccome preferivamo dei consorzi e anche privati, se erano disponibili a fare un progetto, a fare un qualcosa, oltre a fare richiesta di aree da realizzare come PIP.

Dopodiché s'è presentata soltanto questa cooperativa Ol Fosat. Oltre a questo, siccome s'è presentata solo questa cooperativa e sinceramente il numero dei soci continuava a dire noi abbiamo la necessità, abbiamo fatto anche una propaganda all'interno del paese per vedere, abbiamo fatto propaganda più di un mese per vedere se c'erano altre ditte interessate a realizzare qualcosa nel PIP.

Domande ne sono pervenute pochissime che poi alla fine sono cadute nel vuoto.

Per cui abbiamo ritenuto anche sentendo il nostro legale di realizzare questo, di non allungare ancora la possibilità per queste ditte di realizzare qualcosa di produttivo nel territorio di Cologno al Serio.

Dal 2002 siamo arrivati al 2007 e ci pare che 5 anni siano un po' troppi per poter iniziare o ampliare la propria attività in un paese.

Sembra di essere in una grossa città dove occorrono tempi quasi biblici.

Quindi un po' di ricerca di mercato è stata fatta. S'è visto che non c'erano granché esigenze da parte di altre ditte, ma c'era esigenza da parte di questa cooperativa Ol Fosat, l'Amministrazione è andata avanti e ha

ritenuto opportuno anziché farlo attraverso un PIP normale, quindi tramite bando, ha ritenuto opportuno farlo tramite un piano attuativo d'iniziativa privata, visto che le NTA lo permetteva.

Queste ditte riunite in un consorzio faceva che s'è occupata anche di altri PIP e PEEP nella Bergamasca, hanno presentato la loro iniziativa privata per cui diamo la possibilità con una convenzione fatta, esaminata dalla nostra Amministrazione, diamo la possibilità anziché di costruire 80.000, gli diamo la possibilità di costruire per 40.000 metri e di essere sul territorio di Cologno al Serio.

SINDACO

Grazie Assessore. Altri interventi? Ci sono altri interventi?
Consigliere Carrara Robert.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

In merito alla lunga risposta che ha dato l'Assessore, non ho capito cosa s'intende fare in merito alla proposta che ho fatto poc'anzi sui 10 anni in vece dei 5.

Poi non ho ben capito la questione della rotatoria. Sì, metà è d'interesse dei privati e metà, però la parte che compete ai privati mi sembra d'aver capito, correggetemi se ho sbagliato, vien totalmente decurtata...

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Se costa ...

SINDACO

Non è scritto perché si trova all'interno delle opere d'urbanizzazione, quindi sono all'interno... Essendo all'interno della perequazione del piano... (L'intervento è fuori microfono)

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Sì, però la parte di competenza, ipotizziamo una somma X, la parte di competenza sono 200.000,00 €, non lo so.

Qua leggendo l'articolo 23 l'importo della rotatoria così determinato verrà portato a scomputo totale dalla monetizzazione indicata al precedente articolo 11 e a scomputo parziale delle tariffe relative agli oneri d'urbanizzazione secondaria.

Quindi qui significa che...

SINDACO

Specificare meglio che la parte esterna alla...

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Deve essere...

SINDACO

Va bene.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

L'altro punto sui 10 anni.

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Allora, per fare le cose più correttamente chiedo a qualsiasi Consigliere di presentare scritte almeno ...

Siccome devono essere cose precise, si possono presentare una settimana prima del Consiglio i vari emendamenti, poi in Consiglio Comunale in sede di approvazione approviamo o non approviamo i vari emendamenti presentati da ciascuno.

Prima di fare il Consiglio Comunale comunque faremo un preconsiglio.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Posso?

SINDACO

Prego, Consigliere Carrara.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Io signor Assessore non condivido questa impostazione. Capisco la richiesta fatta per emendamenti quando si entra nello specifico della convenzione, nei commi e tutto.

Ma quando si entra in un punto che è abbastanza di una scelta politica come questa, quella di fare 5 anni invece che 10, dobbiamo fare una discussione.

Io chiedo all'Assessore di dirmi perché ha messo 5 anni invece di 10, altrimenti viene meno anche il ruolo del Consiglio Comunale, si vuole un po' cancellare il dibattito.

Chiedo perché è stato individuato in 5 anni e non nei 10, quando si sa che per le attività produttive 5 anni è una virgola rispetto alla vita media.

Almeno su questo punto, dopo capisco, per le varie particolarità faremo gli emendamenti, però su questo punto mi piacerebbe ascoltare da parte della Maggioranza un punto di vista.

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Se fosse un PIP vero e proprio i 10 anni sarebbero minimi. Essendo anche un piano attuativo di iniziativa privata, anche un piano di iniziativa privata, quindi potrebbe essere così, dopo possiamo discutere tutto, almeno 5 anni mi sembra.

Un piano di iniziativa privata non significa che i privati hanno acquistato le aree a prezzo di PIP, agevolato, quindi avrebbero benissimo aver acquistato le aree a prezzo di mercato e vedersi costretti a tenersi gli immobili per 10 anni.

Quindi è per questo che s'è messo 5 anni. Comunque io come Assessore non è che mi fermo ai 5 anni.

Se la Maggioranza vuole 15/10/7 anni, è indifferente. Io l'ho pensata così.

Il responsabile dell'ufficio tecnico su mia indicazioni ha scritto così, ha confermato i 5 anni che erano proposti dalla convenzione dei soggetti privati, però possiamo discutere subito o più avanti.

SINDACO

Altri interventi? Aspetta un attimo Carrara. Daleffe Sergio.

CONSIGLIERE DALEFFE SERGIO

In merito ai 10 anni, diceva l'Assessore Sesani, sembra un po' che si contraddica.

Chi esegue questa operazione praticamente, com'è stato illustrato, sono i medesimi proprietari che hanno necessità di allargare la loro attività e tutto.

Io non vedo il problema che adesso evince l'Assessore che 5 anni sono tanti perché uno deve realizzare o fare altre attività.

Intravedo un po' di speculazione in questo, scusa.

SINDACO

Altri interventi? Carrara Andrea.

CONSIGLIERE CARRARA ANDREA

Mi ha praticamente detto lui quello che volevo dire io. di conseguenza va benissimo così.

SINDACO

Altri interventi? Consigliere Drago Chiara.

CONSIGLIERE DRAGO CHIARA

Io vorrei pregarvi di dare risposta alle domande che ho fatto, visto che non ho avuto ancora nessun riscontro.

Io non chiedo di presentare emendamenti, aldilà delle fattispecie specifiche nelle quali sono entrata.

Ho chiesto un parere di conformità al Segretario per quanto riguarda il fatto che possa essere presentato da parte di un consorzio e non dai privati legittimi proprietari.

Poi ho chiesto in quali rapporti si trova questo consorzio con i privati che sono proprietari. Mi piacerebbe saperlo questa sera senza dover fare un emendamento non so bene dove.

Quali sono le altre destinazioni d'uso, se sono previste e quali sono le varianti rispetto alle NTA.

Per quanto riguarda la firma della convenzione questo paese è un po' sui generis, non è l'unica cosa che è diversa rispetto alla prassi normalmente seguita dagli altri Comuni.

Può fare riferimento a qualsiasi altro Comune. Chieda al Suo Segretario, non so.

Perché devo portarle un esempio nella fattispecie specifico? No, solitamente negli altri Comuni... Solitamente in tutti gli altri Comuni le convenzioni vengono firmate prima dell'adozione quando viene presentato un piano. S'informi.

Va bene. M'informerò anch'io meglio, comunque non voglio entrare nella polemica spicciola su cose che non sono fondamentali.

Anch'io chiedo questo a Lei, signor Sindaco. Io Le dico che per la mia esperienza, io per quanto ne so, che sia poco dato che non sono un'esperta di questo settore come nemmeno Lei immagino, so che le convenzioni vengono firmate prima.

Se poi possono essere firmate anche dopo ed è una prassi che viene seguita da questo Comune, un'altra fattispecie strana che ho trovato nella convenzione, articolo 12, obblighi particolari, il privato, il lottizzante s'impegnano a pagare le spese inerenti l'attività del responsabile del procedimento urbanistico che verrà nominato dal Consiglio Comunale per l'esperimento dell'attività istruttoria e la redazione del rapporto convenzionale inerente il piano attuativo.

Non capisco quale sia la norma che prevede che il responsabile del procedimento venga pagato al di fuori di quello che è il suo normale stipendio per svolgere un lavoro d'ufficio che dovrebbe fare di norma regolarmente.

Anche questa cosa mi sembra sui generis, un po' come quella della convenzione.

Quindi vi chiedo se potete rispondere. Per quanto riguarda la sanzione che ho ricevuto dalla Consigliere Boschi che non mi risulta essere Presidente di questo Consiglio, quindi se effettivamente io posso avere utilizzato un tono non consono alla seduta, mi aspetterei di essere fermata dal Presidente del Consiglio, non dalla Consigliere Boschi che tra l'altro mi accusa di una cosa nella quale scade Lei quotidianamente a ogni Consiglio Comunale.

Mi sembra che la polemica fatta a livello personale sia più seguita da Lei che non da me.

Io ho fatto delle domande. Non ho accusato nessuno e non ho ancora avuto risposta.

Se purtroppo parlo troppo veloce e lei non riesce a prendere appunti, mi dispiace. Si segni le cose principali, non posso sicuramente moderare il mio modo di parlare.

Purtroppo parlo così da quando sono nata probabilmente.

SINDACO

Consigliere finito, terminato? Ci sono altri interventi? Se non ci sono interventi, lascio un attimo la parola al dottor Fortunato che deve rispondere alla domanda.

SEGRETARIO

Io volevo chiarire la questione del parere di legittimità. L'ordinamento ha abrogato il parere di legittimità.

No, però vorrei poter parlare. Grazie. È stato abrogato il parere di legittimità sulle deliberazioni, chiaramente c'è la possibilità che al Segretario Comunale venga richiesto della consulenza giuridico/amministrativa della conformità.

Come Lei correttamente ha fatto in altre circostanze, me lo ha formulato prima, io mi sono documentato e Le ho risposto.

Esempio, debiti fuori bilancio, Lei correttamente qualche giorno prima del Consiglio Comunale ha posto la questione della conformità.

Quindi io stasera non le do il parere di conformità perché se si va da un legale, il legale prende tempo, non dà...

Come faccio? Così facendo, io su ogni deliberazione su semplice richiesta di un Consigliere dovrei dare la conformità.

Mi spiace dire che l'ordinamento non assegna questa funzione. Se la si vuole ripristinare, bisogna fare una modifica statutaria e non solo.

Bisogna dare la possibilità che il Segretario Comunale venga edotto prima delle domande che gli si devono rivolgere, perché io non sono il Pico della Mirandola, altrimenti lascerei questo lavoro e farei il consulente di tutti.

Guadagnerei probabilmente molto di più. Mi sembra paradossale che su una vicenda complessa come questa si possa andare a dire il parere di conformità del Segretario Comunale.

Non lo dà nessun collega e non glielo do, mi dispiace, ma non glielo do.

SINDACO

Altri interventi? Non possiamo continuare però. Consigliere Bonacina non è ancora intervenuto, prego.

CONSIGLIERE BONACINA GIAMPAOLO

Il mio è un intervento di natura politico/amministrativa, cioè il passaggio dal concetto di PIP al piano attuativo comporta tutta una modifica d'impostazione.

S'è visto nel discorso dell'Assessore quando parlava di 10 anni che è normale per il PIP, nel piano attuativo si fa 5 anni.

No, per il PIP è normale, dice. Sempre stato. Nel senso che nel PIP si davano delle aree a vantaggio per il discorso di poter creare attività artigianali, infatti era per insediamenti produttivi normalmente riservati agli artigiani.

Da quando questi partivano, venivano assegnati ecc, è normale che realizzavano loro perché l'avevano chiesto, s'erano vagliate le loro domande, dal collaudo partivano i 10 anni di divieto di vendita.

Col piano attuativo cambia tutto. Nel senso che non è che tu assegni a qualcuno che ha fatto domanda di cui hai vagliato la domanda.

Qui c'è una richiesta generica di gente che fa attività varia, che praticamente chiede al Consiglio Comunale di variare la destinazione d'uso, anche se è già inserita nel piano regolatore, ma di trasformarla, di metterla in piano attuativo.

Sinceramente c'è qualcosa che non mi quadra. Non mi quadra il fatto che sia presentata la domanda a fine aprile, sia già arrivata in Consiglio Comunale, non è stata valutata nessuna Commissione ovviamente.

Non credo che sia passata dalla Commissione Edilizia. Questo schema di convenzione è poco chiaro.

Ci sono tanti punti da rivedere che veramente fanno paura. Ci sono delle frasi che sono incomprensibili e lasciano tutto il tempo che trovano per andare a fare ricorsi al TAR ecc.

L'articolo 16 che ha citato la Consigliere Drago fa paura. Io sfido anche un tecnico a capire che cosa vogliono dire.

Le operazioni collaudo esistendo l'accertamento della presenza d'idoneità della documentazione di cui all'articolo... In difetto comune previa diffida soggetti attuatori provvedere d'ufficio alla redazione di quanto manca...

Ma di che cosa sta parlando? C'è qualcosa di poco chiaro. Io sinceramente vorrei... Capisco il desiderio di creare zona produttiva, di portare nuova attività, anche se sinceramente mi sembra che la zona industriale non è che sia proprio al massimo dell'utilizzo.

Largo ai privati, però veramente c'è poca chiarezza. Nel senso che non si riesce a capire. Da quando viene fatta ad esempio la variante, da quando diventa esecutiva a questo benedetto collaudo, chi dice che non vendono, rivendono ecc?

Non c'è nessuna norma. Chi fa parte di questo consorzio? Chi può entrare? Chi vende? Proprio perché non è destinato a un artigiano, è destinato a società che si fondono, giusto? Diventano quello che si vuole, entrano nuovi soci.

È tutto un gioco che... Noi adesso facciamo una variante che da area PIP diventa piano attuativo.

I motivi anche nobili, dite sono già proprietari quelli che desiderano creare delle attività, facciamo diventare un piano attuativo.

Di per sé va bene la buona fede, però si aprono tanto di quei campi di, chiamiamola anche speculazione, diciamolo pure, che mi fanno paura anche perché questo schema lascia veramente il campo a tutto.

Abbiamo visto adesso alla rotatoria. Abbiamo fatto prendere atto, chiediamo i 10 anni ma proprio come minimo di...

Vorrei anche che il Comune si tutelasse dall'approvazione al collaudo. Chi dice che possa cambiare tutto da un momento all'altro?

Per l'amor del cielo, uno può andare in difficoltà. Va bene. Se c'è la difficoltà documentata, sta andando in fallimento, ceda ad altri che hanno necessità.

Però sinceramente mi sembra una cosa molto nebulosa.

SINDACO

Altri interventi? Consigliere Chiara Drago.

CONSIGLIERE DRAGO CHIARA

Una sola cosa. Mi dispiace, dottor Fortunato, di non aver potuto presentarle prima una richiesta scritta di parere di conformità, ma purtroppo anch'io ho ricevuto la documentazione 5 giorni fa e come Lei ben sa, una cosa così complessa non può essere esaminata in un tempo breve.

Ho deciso di chiederglielo qui stasera perché mi sono resa conto di quella che secondo me è una mancanza piuttosto grave della documentazione, proprio perché non si riesce ad esperire quali siano effettivamente i proprietari, se siano loro che presentano o meno questo piano.

Per cui anche il fatto che lei non sappia darmi questo parere non mi conforta.

Chiaramente Lei non è tenuto a sapere tutto, però non mi conforta di fronte al fatto che noi siamo qui ad adottare stasera una cosa di cui non sappiamo, non conosciamo la conformità nel punto più saliente, nel punto più vincolante, perché lo stesso responsabile dell'ufficio tecnico, geometra Pinotti pone come punto imprescindibile per l'adozione il fatto che siano i proprietari dell'area al 2004 a presentare questo piano attuativo.

Cosa che io non ho ancora evinto qui, non ho ancora saputo chi è questo consorzio, in quali rapporti è con i privati. Scusate se insisto, ma mi sembra una cosa fondamentale.

Per cui chiedo se effettivamente non è possibile sapere qui stasera chi presenta il piano, se sia possibile ritirarlo a questo punto per dare maggiore tempo e possibilità a tutti di avere informazioni più precise, dato che appunto è stato presentato solo il 24 di aprile, non è stato presentato 2/3 mesi fa.

Possiamo agevolmente chiedere di rimandarlo, magari alla prossima seduta o a quella dopo per avere maggiori strumenti, per valutarne sia la conformità sia tutte le altre caratteristiche che sono emerse da questa lunga discussione. Grazie.

SINDACO

Ci sono altri interventi? Se non ci sono interventi, vorrei rispondere un attimo.

Innanzitutto mi scuso perché effettivamente non è stato allegato, mi scuso il ma doveva farlo il tecnico, non sono state allegate le firme dei proprietari che sono allegate al progetto.

Qui non le ho trovate nemmeno io, quindi avete perfettamente ragione. Comunque posso garantire che ci sono perché le ho viste personalmente le

firme dei proprietari delle aree e quindi sono gli stessi proprietari che presentano il piano attuativo.

Per rispondere invece un po' a quanto è emerso questa sera soprattutto dalla lettera fatta dal Consigliere Gustinelli dove richiama in prima persona, nella sua dichiarazione, nella sua affermazione che sull'inizio dell'affermazione dove richiede che per inserire un PIP nel piano regolatore debba essere fatto uno studio, verificare se ci sia la necessità d'inserire queste nuove aree.

Io vorrei ricordare al Consigliere Gustinelli, forse s'è dimenticato, ma lui al tempo del piano regolatore, quindi nel 2003, adozione piano regolatore era Assessore all'Urbanistica e quindi credo che l'Assessore all'Urbanistica sia l'Assessore preposto a stendere i piani regolatori.

Quindi lui ha inserito quest'area assieme a noi ovviamente credo sulla base di una richiesta che poi è quella che ha letto l'Assessore Sesani prima.

Quindi la richiesta di una cooperativa formatasi da alcuni artigiani di Cologno al Serio che richiedono la possibilità di poter costruire i capannoncini fuori del centro abitato, perché molti di questi sono nel centro abitato, magari anche depositi, però va considerato che nel centro abitato ci sono parecchi depositi di imprenditori edili.

Questo è pacifico. Per chi vive a Cologno, lo sappiamo, ci sono e io credo che anche questi, ma non solo questi, anche artigiani, qualsiasi tipo di artigiani, debbano aver la possibilità di portare i loro insediamenti fuori del centro storico, anche perché sfido chiunque ad ascoltare l'ingegnere dell'ufficio tecnico, l'ingegnere all'ecologia le lamentele che abbiamo dei privati cittadini che si lamentano per i rumori, per le polveri che questi artigiani fanno perché situati in una zona residenziale.

Anche sulla base di questo è stata inserita nel piano regolatore fatto nel 2003, adottato nel 2003 quest'area individuata come area PIP.

Quindi venire oggi a contestare l'inserimento del PIP è fuori luogo.

Caso mai andava fatto nel 2003 quando è stato fatto il piano regolatore. Questo è pacifico, nessuno me lo può negare.

È inutile contestare oggi un PIP che è lì da tre anni, per non dire quattro, tre anni inserito sul piano regolatore.

Non ce lo siamo inventati ora. C'era. E ci sono i privati che da tre anni stanno spingendo affinché questo PIP venga avanti.

Quindi dire che tutto è nato velocemente forse per voi che non ne eravate a conoscenza, di questo mi scuso perché effettivamente voi non siete qui tutti i giorni in Amministrazione, non conoscete la storia del PIP o anche di altri casi insomma.

Quindi la storia è abbastanza lunga. Dire anche che ci sono dei capannoni vuoti in Via Crema, io sfido chiunque ad andare oggi in Via Crema a trovare un capannone vuoto.

Via Crema oggi è tutta esaurita, tant'è vero che a breve avremo un altro PL dove si andrà a realizzare un altro capannone di 11.000 metri quadrati, un capannone industriale di 11.000 metri quadrati.

Dopodiché rimarranno poche aree libere. Aree però, non parlo di capannoni, capannoni liberi vi posso garantire se non zero, quasi zero.

Ho sentito parlare di speculazione quando stiamo trasformando un PIP che dovrebbe essere d'iniziativa pubblica, quindi esproprio delle aree a valore messo poco tempo fa in Consiglio Comunale, approvato prima del bilancio, il valore delle aree PIP 40,00 € al metro.

Oggi trasformiamo queste aree in un piano attuativo di edilizia privata, quindi sfido chiunque ad andare ad acquistare le aree a 40,00 € al metro lì.

Venir qui a parlare di speculazione io credo che siamo proprio fuori luogo. Siamo completamente fuori luogo.

Potevo sentire parlare di speculazione laddove il Comune espropriava 40,00 € e poi assegnava magari a chi non aveva diritto.

Allora sì potevate dire c'è della speculazione. Ma dirlo in questo caso, io credetemi, lo trovo veramente fuori luogo.

Le aree PIP di iniziativa privata ovviamente non sono più aree di causa di esproprio e quindi valore di esproprio.

Sono valore di mercato, questo è pacifico. È come se fosse un PL di iniziativa privata.

Quindi sentirci accusare di speculazione, io credo che chi abbia detto queste cose, debba fare un certo ragionamento e pensarci bene.

Mi riferisco al Consigliere Gustinelli, ahimè, non solo lui, però ahimè lui era anche Assessore all'Urbanistica ai tempi e quindi venirmi a dire che andava fatto lo studio quando lui era Assessore mi sembra un po' fuori luogo.

A meno che quando legge non sa quello che legge. Mi sono sentito anche dire che si va a togliere del verde agricolo.

Oggi, signori, noi non togliamo niente di verde agricolo. Forse nel 2004 quando è stato approvato il piano regolatore, l'abbiamo tolto, ma per necessarie esigenze di mercato e di sviluppo del paese.

Prevediamo un programma elettorale dove diciamo che portiamo, cercheremo di portare più posti di lavoro, quindi fermare i nostri cittadini a Cologno al Serio e poi non vogliamo realizzare i capannoni per far sì che vengano le industrie?

Allora lasciamo andare ancora i nostri cittadini a Milano, però non diciamo nel programma elettorale che vorremo portare più industrializzazione a Cologno e quindi lasciar far sì che i nostri concittadini rimangano sul territorio a lavorare.

Allora, cerchiamo di essere coerenti. Vogliamo una cosa, poi subito dopo non la vogliamo più. Insomma.

Per quanto riguarda il discorso Carrara, 10 anni, nessun problema, inseriamolo, anche subito, non c'è problema.

5 anni, 10 anni, non cambia niente, anche perché è l'esigenza dei proprietari, quindi dei lottizzanti, quindi mettere 10 anni io credo che chi andrà a realizzare i capannoni in quella zona perché effettivamente ha esigenza di fare i capannoni, quindi 10 anni mi stanno bene.

Sistemerei sicuramente anche il discorso della rotatoria, magari mettendolo meglio, dicendo che per quanto riguarda la parte fuori del perimetro di PL o di PIP, quindi non a carico dei lottizzanti, dovrà essere scomputata.

La parte rientrante nella ripermetrazione del piano attuativo dovrà essere a carico dei lottizzanti, questo è pacifico.

Pacifico, però ovviamente com'è stato scritto non si capisce, anch'io personalmente non ho capito bene.

L'altra richiesta, se non erro, il verde a carico dei lottizzanti, si può scrivere in convenzione che la manutenzione del verde dovrà essere a carico dei lottizzanti o dei proprietari delle aree attorno.

Io direi di farli subito questi emendamenti senza aspettare l'approvazione, anche perché non ci cambia niente. Consigliere Daleffe.

CONSIGLIERE DALEFFE SERGIO

Per quanto riguarda la larghezza delle strade...

SINDACO

Larghezza delle strade, sì, anche quello. Consigliere Boschi Stefania, deve intervenire.

CONSIGLIERE BOSCHI STEFANIA

Dato che si vota addirittura l'inserimento del taglio del verde, onde evitare la manutenzione del verde, onde evitare problemi che ci sono stati magari in altri lotti dove il verde viene poi lasciato andare, chiedo che a questo punto si prenda anche l'impegno di stabilire con loro un numero di tagli che devono garantire, cioè alcuni criteri di manutenzione in modo da evitare che resti poi a boscaglia e siepe che si lasci andare.

L'altro punto, signor Sindaco, un'informazione. Per quanto riguarda quando abbiamo fatto la riunione dei Capigruppo, si era appunto parlato del fatto che questa rotatoria era anche chiesta dalla Provincia.

Io non sono in disaccordo sulla richiesta sul fatto di mettere a pieno carico dei lottizzanti la rotonda, però la mia contrarietà sta nel fatto che ... (Intervento fuori microfono)

No, perfetto, OK, d'accordo. Perfetto. Si limitava lì la cosa.

SINDACO

Per quanto riguarda la rotatoria posso dire che c'era la disponibilità da parte della cooperativa di realizzarla tutta.

Quando invece è stato trasformato in piano attuativo, ovviamente da PIP a piano attuativo vanno pagate anche le tasse di registro.

Quindi i lottizzanti non pagano l'1%, ma pagheranno l'11%. Era meglio PIP, posso chiarire sinceramente che era meglio il PIP per loro, questo sia pacifico.

Cioè trasformando in piano attuativo significa che non è più il PIP, quindi aree soggette ad esproprio, quindi tassa di registro 1%, ma tassa di registro 11%, quindi le tasse che andranno a pagare sono molto più alte.

È per quello che alla fine la rotatoria è un po' difficile richiederla insomma.

Un'altra osservazione che mi ha fatto notare il Segretario che ha evidenziato la Consigliere Drago è l'articolo 12, che andrebbe tolto completamente perché...

Completamente magari no. Le spese inerenti alle attività responsabili vanno tolte.

Le spese di pubblicità quelle sono a carico loro.

SEGRETARIO

Io toglierei la parte della...

SINDACO

Le spese sì di pubblicità.

SEGRETARIO

Io la toglierei subito la parte, perché in effetti questa è un'evidente illegittimità che è sfuggita, ahimè.

Condivido totalmente le argomentazioni circa il fatto che i lottizzanti debbano pagare il responsabile del procedimento, ma non esiste.

Non esiste perché fa danno patrimoniale se il Consiglio Comunale approva questa condizione. Va tolta subito.

SINDACO

Non so neanche perché l'ha messa. Carrara stai preparando...

SEGRETARIO

Dettiamo un attimino le regole in modo da...

SINDACO

Robert, facciamo una pausa di cinque minuti, va bene a tutti?

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

...L'articolo 12, qui c'è l'abrogazione di una parte che viene così specificata. "Come pure le spese inerenti l'attività del responsabile del procedimento urbanistico che verrà nominato dal Consiglio Comunale per l'esperimento dell'attività istruttoria e di redazione del rapporto convenzionale inerente il piano attuativo". Questo lungo periodo è da abrogare.

Poi all'articolo 16 l'abrogazione del comma 1.

SINDACO

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti...

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati compatibilmente con la normativa urbanistica vigente interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia d'inizio attività, sono reperite le aree per attrezzature, servizi pubblici nella misura congrua tra quanto previsto per la nuova destinazione e

quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

CONSIGLIERE DRAGO CHIARA

Il 15 prevede che passi in Consiglio Comunale.

SINDACO

L'articolo 15, comma 4, prevede già anche le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui il Presidente articolo, ovvero le varianti avente per oggetto edifici con destinazione diversa, ai sensi dell'articolo 16 per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per ... servizi pubblici... (Interruzione registrazione, fine lato 2)

...Nella sua area da artigianale a commerciale deve essere di nuovo autorizzata dal Consiglio Comunale. Robert, finito?

CONSIGLIERE DRAGO CHIARA

Erano tutte quelle clausole che in realtà ammettevano che poteva essere venduto anche prima dei cinque anni, cedendolo all'interno della società. erano un po' ambigue.

A parte la C che ci sembrava ... Il resto l'avremmo analizzato un po' meglio perché non si capisce bene.

Anche il riferimento alla proprietà non si capisce bene a chi possono essere vendute queste aree prima dei dieci anni o dei cinque anni.

Sembra per esempio nel D la cessione dell'immobile o parte di esso all'interno del gruppo economico di appartenenza dell'azienda lottizzante dell'immobile.

Per cui ci siamo chiesti, se è di un consorzio, questo può venderlo a tutti quelli che ne fanno parte, quindi in qualche modo il vincolo viene aggirato.

Ci sembravano un po' delle clausole che annullavano il punto precedente, il 15 che poneva dei vincoli piuttosto stringenti.

O lo si presenta come emendamento questo, visto che è un po' più lungo... Non so... (Interventi fuori microfono)

Piuttosto... Scusate, piuttosto a questo punto se non è una cosa urgente, la si può anche rimandare al prossimo Consiglio, dato che comunque ci mancano dei dati che non sono irrilevanti.

Anche perché l'autoconvocazione, sì, può essere utile, però è comunque in una sede esterna al Consiglio Comunale, non so quanto...

Sì, insomma, tanto per avere una parvenza di legittimità della procedura.

SINDACO

Se c'è questa incertezza, si possono fare tranquillamente in sede di approvazione gli emendamenti, non cambia niente se non vengono fatti subito.

Non è che stiamo approvando, stiamo adottando, quindi...

SEGRETARIO

Deve per forza tornare in Consiglio Comunale.

SINDACO

Consigliere Boschi.

CONSIGLIERE BOSCHI STEFANIA

Volevo suggerire questa cosa, nel senso che per quanto riguarda le prime proposte, non credo che ci siano problemi neanche a farle adesso.

Per quanto riguarda invece il discorso dei passaggi concordo sul discorso che potrebbe dare adito ad altro, ma dobbiamo anche prendere in considerazione che se per caso in una ditta cambia ragione sociale perché la passa al figlio, non possiamo vincolargliela.

Su questo chiederei di ragionare sugli emendamenti, cioè chiederei di votare su tutto il resto, ma su questo ragionarci un attimino.

CONSIGLIERE

Stasera andiamo in votazione sull'adozione...

SEGRETARIO

Scusate, ero fuori microfono. Per una garanzia ulteriore di serietà, si potrebbe votare la proposta così com'è con l'impegno a prendere in considerazione, a valutare congruamente a seconda delle circostanze gli emendamenti che verranno presentati, così è una garanzia per chi deve votare.

CONSIGLIERE

Segretario, allora possiamo fare così. I vari Capigruppo fanno i vari emendamenti.

Prima di fare il Consiglio Comunale di approvazione di questo, si fa un preconsiglio allargato come al solito a tutti i Consiglieri, si esaminano i vari emendamenti e poi in sede di approvazione in Consiglio Comunale si approva o no.

SEGRETARIO

È pesante quell'affermazione che il responsabile del procedimento debba essere remunerato.

Io quella la cancellerei, perché se parte una denuncia penale il Consiglio Comunale rischia.

Secondo me l'articolo 12 va cancellato subito. Però vedete voi.

SINDACO

Quindi, togliamo solo l'articolo 12 per adesso? Ci sono altri interventi? Possiamo chiudere qui?

Approviamo l'adozione del piano attuativo, con l'eliminazione di parte dell'articolo 12, così come evidenziato dal Consigliere Carrara.

Per quanto riguarda tutti gli altri emendamenti si rimanda alla fase di approvazione definitiva, con l'impegno comunque di prendere in considerazione quelli evidenziati.

Chi è favorevole alzi la mano... Consigliere Carrara Robert.

CONSIGLIERE CARRARA ROBERT

In questo caso ci asteniamo. Prendiamo in considerazione la volontà della Maggioranza di apportare le modifiche che abbiamo discusso poc'anzi, che fanno riferimento all'articolo 23, 28 e all'articolo 16.

SINDACO

Chi è favorevole all'emendamento di modifica dell'articolo 12 togliendo la parte riguardante ... ?

Chi è favorevole alzi la mano. Unanimità. Adesso passiamo all'approvazione del piano attuativo.

Chi è favorevole alzi la mano. Astenuti? 3 astenuti. Daleffe, Bonacina e Carrara Robert.

Contrari? 3 contrari. Gustinelli... 3.

PUNTO N. 3 – O.d.G.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “P.R. 9 DI CASTEL LITEGGIO” EX ARTICOLO 27 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 IN VARIANTE AL VIGENTE PRG, EX ARTICOLO 2, COMMA 2, LETT. E), DELLA L.R. 23/1997 – ADOZIONE

SINDACO

Passiamo al punto N. 3 all'Ordine del Giorno: piano di recupero di iniziativa privata denominato “P.R. 9 di Castel Liteggio”, ex articolo 27 della legge 5 agosto 1978 N. 457 in variante al vigente PRG, ex articolo 2, comma 2, lettera E della legge regionale 23/97, adozione.

Relazionerà sempre l'Assessore Sesani.

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Per quanto riguarda i Consiglieri abbiamo già visto il punto all'Ordine del Giorno nel preconsiglio.

Per quanto riguarda invece il pubblico, si tratta del piano di recupero dell'immobile esistente a Castel Liteggio, l'ex scuola.

Quindi lì non c'è niente di buono sia dal punto di vista artistico sia architettonico, è un piano di recupero a completa demolizione e ricostruzione di nuove abitazioni.

Il piano di recupero in esame riguarda gli immobili compresi all'interno del perimetro del P.R. 9 ubicato a Castel Liteggio.

Il piano di recupero prevede la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un complesso edilizio residenziale costituito da N. 4 corpi di fabbrica aventi ciascuno N. 2 piani fuori terra oltre a N. 1 piano interrato che si sviluppa sotto l'intero complesso per un totale di 17 unità abitative.

La destinazione d'uso dei nuovi fabbricati è residenziale. Al piano interrato sono ubicati i parcheggi privati di pertinenza della residenza e altri spazi accessori.

La tipologia edilizia prevista per i nuovi fabbricati è quella caratteristica degli edifici esistenti presenti nella zona del Castel Liteggio, quindi edifici a corte.

In particolare i materiali di finitura saranno i seguenti: copertura in coppi, orditura del tetto in legno, canali pluviali in rame, facciate intonacate con colori delle terre, serramenti in legno, persiane a griglia in legno, finiture lapidee in pietra locale, percorsi pedonali in masselli di calcestruzzo, elementi in ferro con finitura color brunito.

Sono state proposte le seguenti prescrizioni dall'ufficio tecnico: dovrà essere individuato il piano interrato idoneo locale immondezzaio, come previsto dall'articolo 3.4.58 del regolamento locale d'igiene.

Valutare la possibilità con l'ente gestore del servizio Gesidra s.p.a. di eseguire l'allacciamento oltre che la fognatura anche all'acquedotto, in quanto la soluzione di utilizzare pozzi per l'acqua potabile proposta dalla società non appare la migliore.

Il progetto non prevede reperimento degli spazi da destinare a standard pubblico, verde, parcheggio ed è stato indicato che detta superficie per intero sarà monetizzata.

La motivazione di tale scelta è da ricercare nella lontananza dell'intervento dal centro abitato.

I parcheggi esterni e le aree a verde previsti dal progetto resteranno di proprietà dei privati e gestiti direttamente da loro.

La superficie da monetizzare è pari a metri quadrati 663,29. Il progetto costituisce variante al vigente PRG, in quanto la proposta di progetto prevede la possibilità d'incremento del volume esistente pari al 10%.

I dati urbanistici principali del piano di recupero sono i seguenti: indice di edificabilità fondiaria 1 metro cubo al metro quadrato, rapporto di copertura fondiaria il 30% e altezza massima degli edifici pari a 8,50 metri.

I dati di progetto sono questi. Superficie territoriale metri quadrati 3.413,21. Superficie coperta di progetto metri quadrati 727,52, inferiore al massimo consentito di metri quadrati di 1.023,96.

Volume di piano di recupero metri cubi 3.754, volumetria con incremento del 10%. Volume effettivamente realizzato metri cubi 3.743,11, incremento del 9,67%.

Gli spazi a standard non sono reperiti e pertanto saranno per intero monetizzati.

Vediamo un attimino la piantina. Per andare verso Grignano, Castel Liteggio c'è una stradina dalla parte destra. Subito c'è l'apertura d'entrata con l'entrata nel nuovo complesso residenziale.

Ci sono 4 complessi abitativi, uno: piano terra/primo piano. Nel seminterrato tutti i parcheggi.

Un secondo e un terzo complesso residenziale uguale e un quarto complesso che dovrebbe essere una villa singola.

I parcheggi sono principalmente seminterrati. Ci sono alcuni parcheggi all'interno e viene piantumato parecchio verde.

Passo la parola al Sindaco. Se c'è qualcuno che vuole fare qualche domanda...

SINDACO

Volevo fare una domanda io. Siccome non ho letto, ho sentito che c'è un aumento del volume?

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Sì, del 9,67.

SINDACO

E cosa ci danno in cambio, scusa? (La registrazione s'interrompe)

Ci sono interventi? Se non ci sono interventi passiamo in approvazione. Sì, l'adozione poi...

ASSESSORE SESANI CLAUDIO

Per quanto riguarda il prezzo è di 61,50 al metro quadrato. 1 a 1, per cui è uguale. Monetizzazione 22,50, più 29,00, più 10,00 € = 61,50 € al metro quadrato, così determinato.

Valore del solo suolo non edificato secondo recenti stime spedite a questo ufficio € 50,00 al metro quadrato.

Costo in ordine per altre aree a standard, costo che sosterebbe la pubblica Amministrazione è pari all'acquisizione di aree simili e alla loro trasformazione da cui, valore venale di aree simili nell'ipotesi di procedure espropriative è 75,00 al metro quadrato diviso 2 per 60% che fa € 22,50 al metro quadrato.

Questo è il valore venale di aree simili nell'ipotesi di procedura espropriativa più il costo per strade, parcheggi, marciapiedi 29,00 € al metro quadrato, più € 10,00 per il verde primario o elementare.

Per cui 22,50 più 29,00, più 10,00 dà un valore di 61,50€ al metro quadrato.

SINDACO

Se non ci sono interventi, con l'approvazione inseriamo qualche richiesta in più perché secondo me è un po' poco il valore che è richiesto di 60,00 €, visto che si tratta di un piano di recupero, quindi possono anche...

Puoi chiedere anche la richiesta di arretramento della recinzione per poter permettere al pullman di girare. Varie richieste che potremo fare comunque.

Chi è favorevole alzi la mano. Votazione, chi è favorevole alzi la mano.

Astenuti? 5 astenuti. Grazie a tutti. Consigliere Carrara.

CONSIGLIERE CARRARA

Una cosa prima di chiudere il Consiglio. Una richiesta, visto che adesso è successo, però è successo anche altre volte.

Se si riuscisse a dare un po' la documentazione qualche giorno prima soprattutto quando ci sono dei casi di piano di recupero, piani attuativi, varianti, sia per noi, sia per voi penso che potrebbe essere sicuramente favorito il lavoro.

SINDACO

Io ho detto di fare il preconsiglio sabato scorso, non potevate voi.