

COPIA



COMUNE DI TREGNAGO Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 Registro Deliberazioni

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. RELATIVA ALLA RICLASSIFICAZIONE DI ALCUNI AMBITI DI INTERVENTO EDIFICABILI ALL'INTERNO DELLA FRAZIONE DI COGOLLO. ADOZIONE EX ART. 50, COMMA 4, LETTERA A), L.R. N. 61/1985

L'anno **duemiladieci** addì **sette** del mese di **aprile** alle ore 21.00 nella Sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in seduta Ordinaria, pubblica, di 1^a convocazione il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

N	Nominativo	Pres.	Ass.	N	Nominativo	Pres.	Ass.
1	PEZZOTTI MARCO		X	10	MARCHI FRANCO	X	
2	PIGOZZI GUIDO	X		11	RANCAN EMILIO	X	
3	COLOMBARI CRISTINA	X		12	CARPENE SAMUELE	X	
4	RIDOLFI RENATO	X		13	FILIPPOZZI MARIA TERESA	X	
5	COLOMBARI CHRISTIAN	X		14	STEFANI PAOLO	X	
6	SANTELLANI SIMONE	X		15	FASOLI CARLO	X	
7	COLOGNATO ANTONIO	X		16	STEFANI RICCARDO	X	
8	ROSSETTI DAMIANO	X		17	BURRO GIANFRANCO	X	
9	DAL MOLIN RICCARDO	X		Totali		16	1

Partecipa all'adunanza, con funzioni consultive e di assistenza il Segretario Direttore Generale dott. VINCENZO ARAMINI.

Il Vice Sindaco, GUIDO PIGOZZI constatato legale il numero degli intervenuti e assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare circa l'oggetto sopraindicato depositato 24 ore prima presso l'Ufficio Segreteria.

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. RELATIVA ALLA RICLASSIFICAZIONE DI ALCUNI AMBITI DI INTERVENTO EDIFICABILI ALL'INTERNO DELLA FRAZIONE DI COGOLLO. ADOZIONE EX ART. 50, COMMA 4, LETTERA A), L.R. N. 61/1985

PARERI ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000

Il responsabile dell' AREA TECNICA dichiara parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Fto Dott. VINCENZO ARAMINI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri di cui sopra, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Premesso che:

- il Comune di Tregnago è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 227 del 27/01/1987, successivamente modificato;
- l'art. 48 della Legge Regionale n. 11/2004 "*Norme per il Governo del Territorio*" dispone che i Comuni, in via transitoria e comunque fino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, possono adottare alcuni tipi di variante ed in particolare quelle indicate nell'art. 50, comma 4, della Legge Regionale n. 61/1985;

Vista la proposta pervenuta in data 19/11/2009 prot. 14613, secondo elaborati redatti dall'Arch. Caleffi Gianarnaldo, con studio professionale in Verona Via Gobetti n. 9, con la quale viene proposta l'adozione di una variante puntuale allo strumento urbanistico comunale consistente nella riclassificazione di alcuni ambiti di intervento residenziali nella frazione di Cogollo;

Rilevato in particolare che la proposta formulata prevede la possibilità di attuare in modo separato ed autonomo l'unico ambito previsto attualmente come Z.T.O. di tipo C2 Speciale nello strumento urbanistico comunale ed inoltre prevede la riclassificazione di un'area attualmente indicata con vincolo P.E.E.P. in Z.T.O. di tipo C2 speciale con 50% del volume edificabile da destinare a Edilizia Residenziale Convenzionata;

Vista la documentazione tecnica allegata a firma dell'Arch. Caleffi Gianarnaldo con studio professionale in Verona Via Gobetti n. 9 e composta dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- asseverazione circa la non necessità della valutazione idraulica;
- tavola estratto P.R.G. vigente e di variante;
- Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. vigente;
- Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. di variante;
- scheda progetto;

Ritenuto di far propria la proposta di variante puntuale la quale prevede la riclassificazione di un'area togliendo la previsione della destinazione P.E.E.P. ma al

contempo prescrive che il 50% del volume edificabile sia destinato a Edilizia Residenziale Convenzionata e mantiene comunque invariata la capacità edificatoria dell'area stessa;

Ritenuto inoltre, per quanto riguarda la possibilità di attuare in modo separato l'attuale unico ambito di intervento previsto, che tale modifica permetta di attuare in modo più rapido le previsioni di espansione all'interno della frazione di Cogollo;

Dato atto che la proposta di variante oggetto della presente deliberazione rientra tra le ipotesi di cui all'art. 50, comma 4, lettera a), della L.R. n. 61/1985 e s.m.i.;

Richiamate le disposizioni vigenti in materia ed in particolare la Legge n. 1150/1942, la Legge n. 457/1978, la Legge Regionale Veneto n. 61/1985 e la Legge Regionale Veneto n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;

Dato atto che durante la discussione è entrato in aula il Sindaco Avv. Marco Pezzotti, che assume la presidenza;

Uditi gli interventi dei Consiglieri così come riportati in allegato;

Udita, in particolare, la dichiarazione del Consigliere Carpena Samuele, il quale fa presente che pur rimanendo in aula, non intende partecipare né alla discussione, né alla votazione;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sul ruolo e competenze del Consiglio Comunale;

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'art. 50, comma 4, della Legge Regionale n. 61/1985 e s.m.i., con la procedura di cui ai successivi commi 6 e 7 dello stesso articolo, la variante parziale al P.R.G. suddetta e composta dai seguenti elaborati:
 - relazione illustrativa;
 - asseverazione circa la non necessità della valutazione idraulica;
 - tavola estratto P.R.G. vigente e di variante;
 - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. vigente;
 - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. di variante;
 - scheda progetto;
 2. di incaricare gli uffici competenti ad eseguire gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente atto riservandosi di decidere sulle opposizioni e osservazioni che potranno essere presentate da chiunque.
-

Il Sindaco-Presidente, pone in votazione per alzata di mano, la proposta di deliberazione in oggetto.

Effettuata la votazione ed eseguito il computo dei voti si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 17
Consiglieri votanti	n. 16 (ad eccezione di Samuele Carpene)
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. 4 (Filippozi, Stefani Paolo, Fasoli, Burro)
Astenuti	n. 1 (Santellani)

Proclamato l'esito della votazione il Sindaco-Presidente dichiara approvato il provvedimento in esame nel testo sopra riportato.

Con successiva votazione il Consiglio Comunale viene chiamato a deliberare la immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza. Il relativo risultato è il seguente:

Consiglieri presenti	n. 17
Consiglieri votanti	n. 16 (ad eccezione di Samuele Carpene)
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. 4 (Filippozi, Stefani Paolo, Fasoli, Burro)
Astenuti	n. 1 (Santellani)

La deliberazione viene pertanto dichiarata immediatamente eseguibile.

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 3 DEL 07.04.2010
INTERVENTI CONSIGLIERI COMUNALI**

Vice Sindaco: punto tre all'ordine del giorno: "Variante parziale al P.R.G. relativa alla riclassificazione di alcuni ambiti di intervento edificabili all'interno della frazione di Cogollo. Adozione ex art. 50, comma 4, lettera a), L.R. n. 61/1985".

Dà lettura della proposta di deliberazione.

Se ci sono interventi, prego.

Filippo: per questa variante al piano regolatore...intanto quelli che abitano nella zona e comunque in quella parte di strada si lamentavano perchè la strada è ancora da sistemare quindi un tipo di lavoro di questo tipo rende una spesa da parte del Comune per sistemare tutta quella zona. Per quanto riguarda la viabilità per noi ci sono dei problemi...nel senso che non essendoci ancora la tangenziale o comunque la bretella che partiva da Caldiero-Illasi per far sciogliere il traffico si rischia che molte persone invece di passare dal centro passeranno da quella strada per deviare comunque la strettoria che si ha...e inoltre l'altro problema è che viene tolta buona parte di zona P.E.E.P., a quindi 50% di quella zona P.E.E.P. diventa edificabile non P.E.E.P..

Il problema è che a Tregnago le zone P.E.E.P. sono poche, anzi quasi nulle e in questo periodo non è un bene...nel senso che non ci troviamo più negli anni 80-90' per cui si compravano un sacco di case a prezzi molto alti...siamo in un periodo di crisi profonda...in questo giorni si parlava anche di persone separate che non riescono trovare casa, per cui la crisi va avanti...

Vediamo a Tregnago, le case sono tutte invendute o molte sono invendute quindi non so dove si voglia andare a parare aumentando Cogollo in quella maniera a dismisura...mancano spazi lavorativi l'abbiamo detto più di una volta...le persone non vengono a stare a Tregnago perchè è bello Tregnago, vengono a stare a Tregnago se c'è lavoro e se il lavoro a Tregnago non c'è è difficile che uno venga qui a comprare casa per poi andare a lavorare a Verona o a Padova o dove...e ci sembra un inutile spreco di denaro che non darà profitto...e in più tutto questo mi dicono che non va a modificare un regime idraulico...l'arch. Caleffi dice che non c'è nessun pericolo per il regime idraulico...sappiamo però che a monte c'è un monte...quindi non sappiamo se si va a scavare o meno, abbiamo visto dai disegni che la strada viene un attimo deviata...ci sono due disegni differenti in uno la strada è rettilinea e in uno la strada è comunque deviata...e quello che mi chiedo io è se verrà o meno smussato il monte o non so cosa avrete intenzione di fare o non fare in questa zona. E le case sono tante non sono poche per cui il problema è abbastanza imponente si va ad allargare una zona di Cogollo e secondo noi...cioè...per carità magari a qualcuno fa piacere che la sua zona diventa da P.E.E.P. a zona edificabile e quindi residenziale...però ci sembra uno spreco inutile di denaro che poi non avrà il profitto che si pensa, grazie.

Vice Sindaco: rispondo...ci sono altri interventi?

Intanto con questa variante non andiamo a modificare alcunchè dalla quantità insediativa prevista dalla variante del piano, cioè noi abbiamo una variante del piano regolatore approvata nel 2006 dalla Regione Veneto nella quale, ed è anche per questo che non c'è una relazione, quindi il progettista ha evitato...il discorso è nato alla dichiarazione della compatibilità idraulica perchè la stessa esiste già agli atti della variante di piano quindi non andiamo a toccare la quantità insediativa. C'è solo un problema di fondo...il piano regolatore prevedeva per tutta Cogollo un unico ambito di lottizzazione che prevedeva l'edificabilità di una zona vicino al torrente Progno e l'edificabilità della parte diciamo di via Fratta e quindi dava un'imposizione di unico piano urbanistico attuativo. Cosa è intervenuto? C'è un punto nel regolamento della legge n.11 nel quale le aree che sono vincolate per la presenza, come in questo caso, di capannoni intensivi, in questo caso avicoli, non potevano essere edificate perchè c'era una distanza da mantenere.

Il regolamento della legge 11 la Regione dà una spiegazione in tal senso e dice che se un'area di espansione e un'area dove sono insediati questi capannoni avicoli vi è interposto un centro abitato...come in questo caso, addirittura una zona di tipo A, ossia un centro storico, decade quel vincolo, per cui la legge permette, se non la permetteva in sede del piano regolatore, diciamo la suddivisione degli ambiti in modo tale che un'area possa essere edificata e noi abbiamo dal 2006 queste aree sulla carta però non c'è stato un tentativo da parte dei proprietari di presentare all'Amministrazione Comunale un piano di lottizzazione e quindi noi ci troviamo che dal 2006 a adesso a Cogollo non c'è stato un movimento edilizio.

Poi sul discorso dell'area P.E.E.P. anche questa è comunque inserita all'interno di tutto il comparto abitativo previsto per il futuro su Cogollo, e diciamo quella zona proprio perchè dal 2006 poteva anche questa, indipendentemente dalle altre zone essere edificata, fino ad ora non c'è stata nessuna richiesta da parte dei cittadini...quindi la richiesta delle proprietà è stata quella di chiedere all'Amministrazione una riduzione dell'area P.E.E.P. proprio per incentivare anche il fatto di poterla costruire perchè comunque il 50% di quella zona ha un vincolo di edificabilità e quindi deve essere un'edilizia convenzionata è quindi non è edilizia libera. Allora in una ricognizione fatta, visto che c'è un'area P.E.E.P. a Cogollo e ci sono altre due aree P.E.E.P. a Tregnago che una tratteremo dopo e un'altra è comunque individuata in un'altra area, crediamo che comunque siano sufficienti anche perchè se valutiamo cosa è successo negli ultimi 10 anni non c'è stata nessuna richiesta in tal senso quindi abbiamo ritenuto di proporre questa variante che ha comunque nei contenuti una quota parte comunque vincolata.

Filippo: queste case quindi verranno costruite a ridosso dei capannoni avicoli?

Vice Sindaco: no...

Filippo: *beh se è diminuite le distanze a casa mia...*

Vice Sindaco: no no...la variante del P.R.G. del 2006 prevede due aree di espansione a Cogollo che sono unite in un unico ambito di lottizzazione, quindi se non si fa questa suddivisione che adesso è possibile, prima non lo era, cosa si fa...rimaniamo vincolata dalla presenza di un insediamento produttivo agricolo che dà delle distanze...quindi l'area che rimane più prossima al torrente se non c'è lo smantellamento dell'insediamento produttivo, non può essere edificata perchè tra questo insediamento e la parte in espansione non c'è un'interposizione di un ambito tipo quello del centro storico di Cogollo e quindi residenziale costruito, ma è continuo e a quel punto il capannone mi dà questo vincolo di inedificabilità...però la si considera con l'altra parte verso a monte, tra quel capannone e l'area di espansione a monte è interposto un centro abitato...

Vi leggo un attimo l'articolo del regolamento che cita proprio questo...

Dà lettura dell'articolo.

Cioè all'approvazione del P.R.G. non si poteva fare però dall'approvazione della Regione del regolamento attuativo questa cosa si può fare...per cui diciamo che è attuabile immediatamente la parte verso monte perchè l'insediamento produttivo non provoca la reciprocità delle distanze. Prego.

Burro: mi scusi...volevo capire le prime case a ridosso dell'insediamento agricolo a quanti metri saranno?

Vice Sindaco: scusi un attimo che...allora saranno a 300-400 metri...

Burro: perchè se non ricordo male le leggi in materia degli allevamenti avicoli dovrebbero essere minimo 500 metri...

Vice Sindaco: sì...ma infatti se lei vede la tavola di piano il regolamento dice se tra l'allevamento perchè se...allora l'area di espansione in continuità dà una distanza di diciamo di 200 metri però se io guardo lateralmente all'insediamento produttivo c'è una distanza che è di neanche un centinaio di metri, anche 50 metri...però è uno stato di fatto nel senso che c'era il centro abitato e sono sorti i capannoni...ora non ricordo gli anni in cui questi sono sorti. Però da quei capannoni alla zona residenziale sotto monte c'era un vincolo esistente ancora a suo tempo di 500 metri di raggio d'influenza, la legge però intervenuta, la legge 11 e il regolamento attuativo dice che se tra un insediamento produttivo e l'area residenziale vi è interposta una zona edificata e quindi in questo caso un centro storico, decadono quelle

distanze. D'altra parte è anche vero perchè non capisco perchè non possano edificare a 400 metri di distanza perchè ho quel raggio d'influenza o le case che sono a 50 metri.

Burro: probabilmente le case sono sorte prima dell'insediamento...

Vice Sindaco: infatti infatti...questo problema di reciprocità se voi vedete la tavola c'è un triangolino sull'insediamento produttivo...quel triangolo dava la possibilità al proprietario di realizzare con il Comune la perequazione urbanistica o quello che oggi diciamo credito edilizio...cioè io ti metto nella condizione di togliermi un'attività che provoca una non costruibilità della zona e ti dico lo puoi mettere da un'altra parte oppure in cambio della sua trasposizione io ti dò un credito...questo io l'ho già visto anche professionalmente in altre zone al fine di togliere l'inedificabilità della zona si pone una norma specifica proprio ad personam dove nello spostamento di un'insediamento produttivo vi è dall'altra parte la norma che ti dice: se tu me lo sposti io ti dò un quid che ti permette di toglierlo...quindi hai tu l'interesse di toglierlo...questo, se noi pensiamo che prima della variante approvata nel 2006 i raggi d'influenza per i capannoni e gli insediamenti produttivi di Tregnago dava quasi un'inedificabilità dell'intero complesso del paese e cioè c'erano questi vincoli che diciamo mettevano proprio un vincolo d'inedificabilità e quindi anche se alcune aree in continuità con altre aree edificate non potevano essere edificate per quel raggio d'influenza. La legge diciamo che è andata a regolare una situazione che era quasi un paradosso. Sì, prego.

Stefani Paolo: niente volevo fare due considerazioni...visto alcuni precedenti che mi sono successi nell'area a sud di Tregnago su questo allargamento su area edificabile in cui qualcuno è andato dai proprietari delle attività avicole presenti quasi ad intimare la dismissione o a minacciare la dismissione dell'attività...questo spero che non succeda più, nel senso che nessuno deve obbligare un imprenditore ad andare a smettere l'attività anche se io potrei essere d'accordo che i capannoni avicoli di tipo industriale insomma, meno ce ne sono meglio è...questa è la prima considerazione. La seconda è per quanto riguarda le zone P.E.E.P....è vero che non ci sono richieste, non ci sono domande in tal senso però bisogna vedere anche la causa...la causa è molto semplice...cioè se io costituisco una cooperativa edilizia e vado ad acquisire il terreno che è in proprietà ad un privato, il privato non ha interesse di vendere un terreno ad un prezzo più basso ad una cooperativa edilizia...logicamente il privato punta ad una realizzazione di una lottizzazione privata per realizzare un prezzo maggiore. Allora per ovviare a questa cosa bisognerebbe, come è stato fatto in altri comuni, io mi ricordo quando abitavo a San Giovanni Lupatoto, cioè le aree devono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale e poi l'Amministrazione mette a bando a tutte le cooperative che intendono accedere a queste aree la possibilità di fare un graduatoria, segnare i terreni e di conseguenza permettere alle cooperative di edificare in zona P.E.E.P.. Ecco questa era un pò la considerazione.

Vice Sindaco: sì, diciamo che però comunque con questo vincolo a *reggimento* di un'edilizia convenzionata si ha comunque la possibilità ad offrire un'edilizia ad un prezzo agevolato rispetto a quella libera...quindi anche pensando alla quantità, alla volumetria di questa area perchè comunque è una volumetria abbastanza consistente, sia questa e sia diciamo quella alla parte sud di Tregnago...quindi questa è stata l'impostazione che l'Amministrazione ha voluto dare a...vi dico nel primo mandato di questa Amministrazione è venuta della gente a chiedere però poi non si sono più visti e non c'è stata un'evoluzione di queste aree, come ripeto dal 2006 ma non vi erano anche precedentemente perchè la zona di Cogollo aveva già un'area già nella prima stesura del piano regolatore. Poi a riguardo, che non ho risposto, al discorso che la signora Filippozzi ha fatto relativamente al lavoro, relativamente al lavoro il problema è grosso...è un problema che ci vede quasi inermi da questo punto di vista perchè non possiamo pensare in questo territorio, a mio avviso che ad oggi o comunque in futuro possano arrivare situazioni industriali come quelle che sono arrivate a suo tempo e spendo un altro punto in riferimento all'agevolazione delle aree.

Noi dal 2006 abbiamo un'area P.I.P. inserita nel piano regolatore come area di sviluppo, comunque sempre vincolato, però ad oggi non c'è stata nessuna azione da parte dei proprietari e diciamo neanche dall'Amministrazione che però pensando a come si sta evolvendo l'assetto di questo territorio io credo che...vi cito un caso che è penso sotto gli occhi di tutti...a Badia Calavena c'è stato un'insediamento al di là del torrente con una grossa fabbrica di 5-6 mila metri quadrati e io non ho visto una quantità importante di operai che lavorano in quella fabbrica e abbiamo fatto un ponte per andare al di là...l'insediamento

Bortolomeazzi di Sant'Andrea, ma dico anche da noi il calo del lavoro e la crisi ci ha portato comunque alla non fattibilità di aree industriali in questo momento, ma questo anche per un altro aspetto che non è secondario...se voi andate nelle zone della bassa veronese e quindi parlo nelle aree Veronella, Zimella, Cologna Veneta voi trovate 1-2-3-400 mila metri quadrati di aree edificabili industriali ad un prezzo che, a mio avviso, è neanche la metà di quello che si trova nei nostri luoghi...se voi andate a Illasi, se voi andate a Tregnago a parte che non ci sono tanti lotti, però c'è un costo del terreno e questo costo del terreno si è alzato negli ultimi 10 anni perchè c'è una specializzazione importantissima nel settore agricolo e di conseguenza, purtroppo, i prezzi dei terreni sono alti rispetto altre zone. Noi abbiamo interpellato alcuni sindaci, alcuni sindaci ci hanno addirittura interpellato noi, per dire: guardate che dovete fare degli insediamenti nel mio territorio di questo tipo, ho 3-400 mila metri quadrati di aree industriali...quindi è un fattore, cioè la specializzazione del settore agricolo e poi, non è una questione secondaria, ed è la realizzazione della nuova SP10...io sfido se in questo momento troviamo un imprenditore che voglia venire ad insediarsi in questo contesto qua, anche e soprattutto per quel motivo.

Filippo: posso condividere...ci sono dei problemi però di politica e la politica dovrebbe spingere in questi momenti a stabilizzare il personale e a fare in modo che le persone siano assunte a tempo indeterminato. I Consorzi di cui fa parte il Comune non usano questa politica, ma usano la politica delle agenzie...allora se c'è la possibilità di assumere da tempo determinato a tempo indeterminato da parte di questo Comune o spingere che vengano assunte persone a tempo indeterminato, visto che siamo in un periodo di crisi, il Comune dovrebbe farlo...invece il Comune usa escamotage che usano i privati...le agenzie tengono le persone 1 mese 2, 3 e poi le lasciano a casa...se il Comune non fa questo, con quello che è il suo Consorzio o come il Comune stesso non vedo come possa predicare bene e poi razzolare male...

Perchè se io utilizzo cooperative e agenzie per assumere personale o lascio casa persone che potrebbero essere assunte o messe a lavorare nei posti che io ho, perchè non si tratta di inventare lavori, ma si tratta prendere i posti che si hanno e tenere le persone...ci sono i concorsi pubblici, ci sono vari modi per tenere le persone...si possono assumere per alcuni mesi e vedere se lavorano bene e poi assumerle a tempo indeterminato...e invece si utilizzano spesso e volentieri agenzie e cooperative per poi lasciarli a casa...quindi è un bel discorso vice Sindaco...ma non è la realtà.

Se il Comune invece avesse una politica seria, per cui siamo in un periodo di crisi, cerchiamo di dare lavoro alle persone della valle e invece di dare lavoro a persone esterne o di altre valli...sarebbe molto più intelligente e molto più astuto in questo periodo...perchè ripeto molte fabbriche stanno chiudendo, sono persone che vengono da quelle fabbriche e sono persone che hanno cambiato lavoro per venire a lavorare nell'unico posto di lavoro che ha Tregnago e si tengono a tempo determinato, sotto agenzie...che costano, perchè non vivono di aria...per cui costerebbe meno i lavoratori e magari sarebbero un po' più sicuri e invece le persone cercano il posto sicuro quindi se non lo trovano qui lo trovano da un'altra parte quindi vice Sindaco non tocchi questo tasto perchè io lo vivo tutti i giorni, grazie.

Rossetti: sai benissimo che prima di tutto gli enti pubblici hanno dei vincoli di bilancio e quindi già quelli sono già un forte limite e poi comunque se fai un concorso pubblico non è detto che vinca una della Val d'Illasi...

Filippo: nei concorsi pubblici le persone che lavorano all'interno dell'ente a tempo determinato per un tot di periodo possono essere assunte...è stato fatto anche in questo Comune giusto? Basta mettere il vincolo che tot tempo all'interno dell'ente...perchè si può fare nel Comune e no nei Consorzi del Comune? Grazie.

Vice Sindaco: prego Santellani.

Santellani: sì...avevo bisogno di alcune delucidazioni dal punto di vista tecnico sulle premesse di questa variante parziale che andiamo ad adottare, in particolare nella premessa in cui si cita che appunto che il Comune di Tregnago sta adottandosi di un P.A.T. e in via transitoria possiamo votare alcuni tipi di varianti come quelle indicate dall'art. 50 comma 4.

Vorrei capire in quale delle casistiche riportate in questo comma rientra questa variante perchè non sono riuscito a capire esattamente se questa variante rientra tra quelle adottabili oppure no...perchè a mio parere non risulterebbe essere fra quelle adottabili in fase di approvazione di P.A.T.. Poi in particolare al comma 9 dell'art. 50 si prevede per i Comuni tra

3001 e i 5000 abitanti che queste varianti non possano interessare il 4% della popolazione...e questa variante mi sembra che interessi più del 4% se non ho capito male perchè ci sono 37.000 metri cubi...quindi...un aumento di popolazione più di 200 abitanti è previsto.

Vice Sindaco: sì...allora in riferimento a questa ultima considerazione noi non andiamo ad aumentare il carico edilizio perchè il carico edilizio esistente è quello datoci dalla variante del piano...quindi i metri cubi residenziali di possibile edificazione a Cogollo sono quelli fissati dal piano regolatore...cioè questa variante non va ad aumentare la volumetria ma, in primo luogo, suddivide in due ambiti e quindi è una ripermimetrazione degli ambiti di intervento...invece di essere uno unico, assegettato ad unico piano attuativo, diventano due e quindi che possono essere attuati in due momenti diversi...all'interno di uno di questi vi è un'area P.E.E.P. che ha una sua volumetria e quindi ha un volume sempre prefissato dalla variante generale del piano regolatore.

All'interno di quella volumetria dove vi è, appunto il perimetro area P.E.E.P., si propone la suddivisione della volumetria in due parti...una parte libera e una parte ad edilizia convenzionata...quindi diciamo che viene sostituito il P.E.E.P. con l'edilizia convenzionata e quindi una porzione diventa libera però non cambia mai il volume edificato; cioè la volumetria ammessa dalle norme di piano rimane tale e quale quindi non vi è un carico maggiore al livello di insediamento umano all'interno del...perchè le condizioni di piano dicono: sul quell'area fai questo volume e quel volume non viene toccato è per quello che è assegettabile alla variante parziale.

Se noi facessimo un intervento di cambiamento degli indici volumetrici o una riduzione, chiaramente avremmo un problema, dove non è più provabile l'art. 50 ma deve diventare una vera e propria variante, quindi in questo momento la variante non è possibile perchè bisogna realizzare lo strumento urbanistico nuovo che è il P.A.T..

Quindi noi non andiamo a toccare gli indici, gli indici volumetrici sono quelli dettati dalla variante di piano c'è solo una traslazione tra l'interno del perimetro dell'area P.E.E.P. una parte viene fatta libera e una parte, comunque, viene fatta con un sistema di edilizia convenzionata e quindi...e quella porzione diciamo che non è indifferente nell'ambito della volumetria ammessa...ammettiamo che siano 6000-7000 metri cubi, il 50% lo fai in edilizia convenzionata e l'alto 50% lo fai libero...però non cambia la volumetria prefissata.

Santellani: sì e rimane il comma 4...non sono riuscito individuare in quale casistica rientra questa adozione...tra l'altro questo è un discorso che vale per tutte le altre varianti anche quella della zona sud di Tregnago che è...ha la stessa filosofia insomma...

Vice Sindaco: sì...allora...eccola qua...ad esempio, ed è citata anche nella delibera, è la lettera b)...modifiche di indicazioni progettuali puntuali che non comportano nuova edificazione o cambi di destinazione d'uso.

Santellani: sì ma mi sembra che cambi la destinazione d'uso...almeno del 50% dell'area...

Vice Sindaco: sì ma parliamo di edilizia residenziale abitativa...cioè il cambio d'uso è se diventasse commerciale, è se diventasse direzionale...

Santellani: tra P.E.E.P. e residenziale libera non cambia?

Vice Sindaco: parliamo di residenza...è stato sentito l'ufficio della Provincia di Verona su questa cosa perchè c'era il dubbio se si poteva o meno ridurre la zona P.E.E.P., che però gli uffici della Provincia non hanno dato delle indicazioni...

Santellani: il dubbio era questo, al di là che l'unico applicabile era appunto questo b), in questo articolo, se passare da area P.E.E.P. ad area libera, almeno per il 50% non fosse un cambio di destinazione...che allora non era...no la b)? L'unica potrebbe essere la b) però...

Vice Sindaco: sì poi la lettera a) e quella del perimetro dell'ambito urbanistico dove ci sono due situazioni nella variante ci sono due interventi...

Intervento fuori microfono

Vice Sindaco: sì però vedi, la lettera a) è l'individuazione delle zone di degrado, che non c'entra nulla, e dei parametri dei piani urbanistici attuativi, cioè rientra anche nella lettera a) nonchè le modifiche del tipo di strumento attuativo previsto dal piano regolatore generale, purchè tali modifiche rimangano all'interno di ciascuna delle categorie dell'art. 11 comma 1 numeri 1 e 2.

Quindi, si dà l'indicazione sia della modifica dell'ambito di intervento sia per...però non c'è una modifica della destinazione d'uso...parliamo comunque di edilizia residenziale abitativa. Prego.

Stefani Paolo: niente...volevo sapere se la zona P.E.E.P. era prevista come zona P.E.E.P. in proprietà o in diritto di superficie? perchè in questo caso potrebbe anche non essere tanto accettabile come variante...

Vice Sindaco: beh, diciamo che c'è un'indicazione generica poi in un'area P.E.E.P. uno può fare le tipologie che desidera...cioè può essere un P.E.E.P. vero e proprio, può avere all'interno un'edilizia convenzionata, un'edilizia sconvenzionata secondo la legge regionale, quindi...poi l'attuazione di questo sviluppo edilizio è comunque assoggettato ad un piano urbanistico attuativo in tutti e due i casi, sia quello che rientra nell'ambito dell'area P.E.E.P. sia quello che rientra nell'area libera.

Quindi la modalità di attuazione, all'interno di un'area di quel tipo, può essere appunto, un P.E.E.P. vero e proprio o in questo caso noi lo cancelliamo e lo facciamo diventare un'edilizia di tipo convenzionata...quindi c'è comunque un vincolo posto sopra a questa area...anche perchè alla luce del fatto che fino ad ora non c'è stato nessuno che è venuto ad attuarlo perchè in questi anni, dal 2006 al 2010, che sono 4 anni non abbiamo avuto nè a Tregnago nè a Cogollo persone che sono state intenzionate a questo tipo di sviluppo.

Santellani: beh poi in ultima analisi comunque una variante che interessa una metratura, dei lotti abbiamo visto di 37.000 metri cubi uno, e 32.000 metri cubi l'altro in attesa di un P.A.T. mi sembra proprio una forzatura, cioè adesso non so cosa abbia spinto l'Amministrazione ad accelerare improvvisamente su questa approvazione su questa distinzione delle due zone prima dell'approvazione del P.A.T....se andare a mettere le mani su una cosa così consistente quando c'è già in itinere l'approvazione del P.A.T. mi sembra proprio una forzatura...in attesa di un P.A.T. che magari darà delle indicazioni diverse, potrà dare delle indicazioni diverse...non so quali sono le motivazioni amministrative e politiche che hanno spinto questa...

Vice Sindaco: le motivazioni sono che comunque dal 2006 c'è quest'area...incontrando la popolazione di Cogollo c'è stato comunque, un'attenzione particolare degli abitanti di Cogollo a risolvere anche il problema della viabilità e quindi quella edificazione permette, chiaramente, un collegamento e una ridefinizione della via Fratta che andrebbe a collegarsi con la lottizzazione che vi è a nord...quindi c'era comunque l'esigenza di unità abitative a Cogollo anche per incentivare, probabilmente, ulteriori attività in quel luogo, e quindi sbloccare questa cosa significa anche poter far partire quest'area, che ripeto, dal 2006 non c'è stato da parte dei lottizzanti nessun tipo di approccio con l'Amministrazione se non una cosa molto molto blanda...quindi definire anche quella parte significa incentivare i lottizzanti e in primo luogo la suddivisione degli ambiti, perchè se noi non suddividiamo gli ambiti dobbiamo aspettare che tutti i lottizzanti, sia quelli vicino al Progno, sia quelli da questa parte si debbano mettere a posto...chiaramente sono molti ma in funzione anche della loro richiesta e della normativa che adesso si può applicare a mio avviso e a nostro avviso si è ritenuto opportuno poter far partire questa cosa anche perchè comunque è una previsione di una variante generale al piano richiesta dagli abitanti di Cogollo...quindi ci sembra giusto che questa cosa in funzione anche del futuro sviluppo del P.A.T. comunque non venga cambiata nel senso che è stata prevista dalla variante e quindi pensiamo che questa approvazione incentivi il movimento su quest'area quindi l'edificazione da una parte ma soprattutto il fatto di risolvere un problema che a Cogollo mi sembra sia anche importante per la frazione...quanto meno gli abitanti di Cogollo lo hanno manifestato. Prego.

Sindaco: se mi permettete un intervento soltanto...scusate il ritardo e buonasera a tutti...a Santellani volevo dire una cosa...non siamo in fase di approvazione del P.A.T....sei stato in Giunta per anni la distinzione la dovresti conoscere...siamo in sede di adozione.

Una volta che il Consiglio Comunale avesse licenziato il P.A.T., e speriamo che sia entro fine anno, il provvedimento piglia e va a Venezia...quanto rimane a Venezia non lo sappiamo...si tratta comunque di una procedura che non sarà brevissima questo almeno per quanto riguarda l'esperienza di altri comuni...non parlo solo di contermini ma parlo anche di altri comuni in provincia di Verona. Una volta che la Regione approverà il P.A.T., perchè è competenza della Regione e non del Comune, dovrà tornare indietro il provvedimento e a quel punto l'Amministrazione Comunale di Tregnago dovrà dotarsi del piano degli interventi.

Io ci scommetterei anche che questa vicenda qua non si chiude prima di un lasso temporale che va dai 3 ai 4 anni...3-4 anni aggiunti ai 4 anni di vigenza dell'ultima variante, quindi 2006, significa congelare le opportunità di investimento e di adempimenti in termini di edilizia privata sul territorio di circa 8 anni...

Tu eri più giovane all'epoca però io mi ricordo quando nel 1995 in Consiglio Comunale si parlava dell'allora P.E.E.P. tregnaghese, che guarda caso era collocato all'interno del Parco Della Savia, il quale era collocato all'interno del Parco della Savia, credo dal 1992...credo...nel '95 e nel '95 non c'era stata nessuna richiesta di P.E.E.P. di attuazione del P.E.E.P. .

Nel 1996-97-'98 si è proceduto a ridefinire quell'area facendo una variante e portandola a zona F, zona servizi, nel 2006 l'abbiamo portata a zona residenziale.

Io dico, le previsioni di piano non sono una scelta che dà meriti ad un'Amministrazione Comunale se rimangono sulla carta, sono opportunità che vengono fornite al territorio e il territorio da quel punto di vista, in virtù di quelli che sono gli equilibri economici, imprenditoriali, professionali eccetera, decide di aderire a quelle opportunità o decide di non aderire. In questo senso ci viene incontro la legge 11 perchè dal momento in cui attua di fatto il piano del Sindaco che è il piano degli interventi, dà un parametro di natura temporale di vigenza delle previsioni urbanistiche che è quinquennale...il che significa, l'opportunità di edificare non è più un'opzione che c'è l'ha un proprietario può giocare, fra 5 anni, fra 3, fra 10, fra 15 o fra 20 in attesa dei cambi di mercato, ma è una scelta di un'Amministrazione che dice: se nei prossimi 5-6 anni non viene attuata la previsione di piano, la previsione di piano coerentemente va modificata...ora non credo che sia un mistero...e lo sai bene anche tu visto che sei stato in maggioranza fino a poco tempo fa che dal 2006 non c'è stata nessuna richiesta a Tregnago di attuazione del P.A.T. nè a Tregnago e nè a Cogollo. Da questo punto di vista, delle due l'una, rimaniamo impelagati in una situazione di stasi dicendo a Tregnago abbiamo il P.E.E.P., no a Tregnago non abbiamo il P.E.E.P....a Tregnago abbiamo la previsione del P.E.E.P. che nessuno, nessuno, nè in via informale nè in via formale, nè in via ufficiosa o ufficiale ha mai chiesto di attivare.

La garanzia che pone l'Amministrazione secondo me è una garanzia corretta ed è quella di dire, no no piano, una parte di quella opportunità di residenza che non costituisce cambio di destinazione d'uso, ovviamente, perchè rimane la residenzialità, cioè rimane come prima con uno strumento diverso e rimane residenzialità convenzionata perchè l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di poter mettere sul mercato degli immobili che abbiano un valore più basso di quello che può essere il valore di mercato...questo è l'obiettivo e cioè dare l'opportunità di dare alle giovani coppie, piuttosto che agli anziani, piuttosto che alle famiglie a basso reddito, di acquistare la proprietà spendendo un po' meno...che dopo lo chiamiamo P.E.E.P., o edilizia convenzionata o lo chiamiamo come vogliamo, è questione di mettersi d'accordo sui termini, l'obiettivo è quello...compro a 80 quello che costa 100. Può essere che fra 1-2-3 anni non funzioni neanche quello, perchè dal 2006, io mi ricordo quando Cogollo a gran voce si chiedeva l'opportunità di un inserimento di un'opportunità di abitare significativa, l'abbiamo fatta, dal 2006 è rimasta sulla carta. C'è un aspetto che va aggiunto e questo è il grande interesse della pubblica amministrazione al che possibilmente ieri, nel senso domani mattina, il più presto possibile questa lottizzazione parta che è la realizzazione della via Fratta....perchè significa mettere in sicurezza una frazione o comunque una gran parte di una frazione evitando il transito su una strada provinciale che si fa sempre più pericolosa...questo è il grande obiettivo di questo strumento che inizialmente abbiamo portato via dalla Regione nel 2006 in modo zoppicante, perchè l'abbiamo necessariamente dovuto collegare a quella lottizzazione della parte ovest, mi pare, che è quella vicino ai capannoni, in virtù della delibera della Giunta Regionale che sbagliando, secondo me, era una posizione che io rivendicavo in questa sede ancora anni orsono, poneva una distanza tra l'allevamento intensivo e la zona di residenzialità senza tener presente quelle case all'interno di quella zona erano già state realizzate...il legislatore, è stata una svista del legislatore, secondo me, era ovvio che il parametro è quello che se la distanza è quale parametro e tutela in termini igienico-sanitari, se io dico sono 500 metri parto dal presupposto che in mezzo non ci sia nulla, ma se in mezzo ci sta il centro storico di Cogollo l'è un po' difficile dire che ciò che c'è è dal punto di vista igienico-sanitario costruito correttamente ma ciò che sta addirittura al di sopra ma entro i 500 metri di distanza non può

essere realizzato. Il problema è superato perchè è intervenuto il legislatore regionale e le due zone di lottizzazione potevano tranquillamente essere smembrate.

Certo è però che se l'Amministrazione apprende che il P.E.E.P. costituisce un grave limite alla realizzazione, in termini concreti, del piano di lottizzazione è pacifico che a quel punto l'Amministrazione ne prende atto in assenza di nessuna richiesta di attuazione del P.E.E.P., perchè se ci fosse stata sarebbe stato più semplice per tutti, anche per noi perchè evitavamo di portarlo in Consiglio Comunale. Consigliere Filippozzi, prego.

Filippozzi: se posso Sindaco...sulla strada non metto bocca nel senso che l'unica cosa che, ho detto anche prima, sicuramente le macchine passeranno su quella strada quindi non quanti vorranno farsi passare tutte quelle macchine davanti...magari sospireranno quelli che vivono al centro di Cogollo e gli altri non so quando compreranno la casa e si troveranno tutto quel giro di macchine...non so come la prenderanno comunque non è quello...per quanto riguarda il P.E.E.P. lei ha parlato del 93'-94'-95' e 2000...benissimo...siamo nel 2010...tutti i giorni sentiamo i problemi di persone che non riescono ad arrivare a fine mese ed hanno bisogno di zone P.E.E.P., hanno bisogno comunque di case agevolate soprattutto i separati, i padri separati...credo che togliere anche questa possibilità significa, sì è vero domani posso rifarla...chi una volta venduta o fatta una casa a 300-400 mila euro poi decide di venderla a soldi inferiori...quindi l'ho costruita per 400 e poi decido di farla zona P.E.E.P. un'altra volta...non credo che nessuno se ha un appartamento poi dica: va bè siccome mi fa *pecà* non è così Sindaco lo sa benissimo...e chi è proprietario di un terreno e sa benissimo che come zona P.E.E.P. gli vale 100 e come zona residenziale gli vale 500...preferisce i 500 sempre che non sia un missionario per cui...la vende a 500 e ne trova guadagno. Togliere zone P.E.E.P. in questo periodo, in questo momento storico non è una buona politica...io non sono l'Amministratore nel senso che non sono dalla vostra parte, però non è un buon periodo per farlo e concordo con Santellani quando dice: "Abbiamo questa poca zona P.E.E.P."...perchè poi a Tregnago c'è pochissima...è meglio tenercela...perchè è vero che fino adesso non è arrivato nessuno ma è anche vero come diceva prima il consigliere Stefani il comune non si è impegnato perchè nessuno comprasse questa cosa...nel senso, in molti comuni i comuni acquisivano queste zone e poi facevano in modo che le cooperative le comperassero...il Comune non è entrato per cui non ha una politica di questo tipo...tempo fa lei Sindaco ha detto che il Comune ama le persone ricche...chi non ama le persone ricche...benissimo...non ce ne sono più, sono poche...per cui Tregnago non può dire io amo le persone e ricche e io amo le zone residenziali, perchè lo ripetevo prima, non essendoci lavoro i ricchi non vengono a Tregnago...perchè comunque devono far strada anche loro...e quindi non so se sia una politica giusta...io non la farei...siete voi l'Amministrazione decidete voi.

Sindaco: torno a ribadire una cosa...rispetto alla tua opinione, naturalmente è un problema di scelte...per carità dopo ci sono mille forme che il Comune può prendere e fare l'imprenditore acquistando l'area eccetera...il Comune di Tregnago non l'ha mai fatto perchè non ha le risorse economiche nel senso che si è impegnato più sulla realizzazione di opere pubbliche che non sull'intervento sull'edilizia...questo è pacifico...ed è una scelta...si poteva fare di tutto, si rinunciava ad un'opera pubblica e si operava in quel senso.

C'è da dire questo però...la legge P.E.E.P. che potrei sbagliarmi, magari il Segretario mi aiuta, credo che sia del 1970...

Intervento fuori microfono.

1967...non è stata attuata a Tregnago mai...mai...cioè stiamo parlando di una situazione perchè se è del 67' deve avere necessariamente 43 anni...43 anni...perchè *son nato mi* nel 67 e quindi conoscono la datazione e in 43 anni non c'è un esempio di attuazione dell'area P.E.E.P....l'unico esempio che c'è a Tregnago sono le case popolari che nulla hanno a che vedere con il P.E.E.P....se è quello che stavi pensando...case popolari...quelle che ci sono in fondo a via Torre sono case popolari...ex I.A.C.P. adesso A.T.E.R. ed è tutta un'altra situazione.

E' vero che è un periodo drammatico, questo, perchè su un aspetto, hai assolutamente ragione, è che non ci sono soldi e non ce ne ha più nessuno di soldi...e questo ci porta seriamente a riflettere sul fatto che molto probabilmente per chi deve tirare la cinghia, anche

l'acquisto del P.E.E.P. diventa un problema serio...purtroppo se ci fosse quella differenza in termini di valore che credo a titolo di esempio, perchè sai bene come funziona, 100 e 500 mai e poi mai avremmo levato il P.E.E.P. vero? E ti dico anche un'altra cosa...100 - 500 sarebbe già realizzato probabilmente...ma se vai a vedere la differenza in termini percentuali tra la realizzazione in zona libera compatibilmente con l'area vero, stiamo parlando di realizzazione a Cogollo, e la quota P.E.E.P. venduta dopo la procedura che deve essere seguita, l'acquisizione, da parte del Comune, poniamo il caso lo faccia il Comune, la messa in bando...vai a vedere lo spread e ti rendi conto che non è una gran cifra.

Io credo, anzi sono moralmente convinto che se il P.E.E.P. non ha avuto quella fortuna che avrebbe dovuto avere perchè è stata una legge congegnata male e non ha determinato quello spread significativo che avrebbe di fatto aiutato quelle situazioni...perchè dal punto di vista percentuale non ci sono grandi differenze. La grande differenza era sicuramente con le case popolari...quello sì...ma con un concetto che è completamente diverso perchè là si acquisisce il contratto di locazione e non si acquisisce la proprietà e quindi sono due meccanismi completamente diversi. Al di là del meccanismo, che io non ho mai condiviso, cerchiamo di essere chiari, dei P.E.E.P. in senso tecnico perchè una proprietà superficiaria che fra 99 anni qualcuno rimetterà in discussione, io obbiettivamente non l'ho mai condivisa...nel senso che si sta occupando la Giunta in questi giorni, in questi mesi di una situazione di via Torre, case popolari, l'altra situazione dove i soggetti che stavano all'interno ritenevano di avere comperato l'immobile, in realtà hanno comperato un diritto...perchè hanno comperato il diritto di superficie...è pacifico che se vogliono alienare devono tornare dal notaio e noi dobbiamo necessariamente vendere, noi dobbiamo necessariamente vendere la proprietà dell'area...ecco perchè il valore era necessariamente più basso...quando l'hanno scoperto ovviamente si sono arrabbiati e il notaio gli ha detto, guardate che non potete vendere sicuramente l'immobile perchè vendete un diritto, che è un diritto di superficie....perchè di fatto hanno acquistato il diritto di superficie, non a caso il sottoscritto ha fatto una proposta in Giunta, abbastanza non percorribile, risolviamo il problema per tutti, parliamone con l'A.T.E.R. per capire se a questo punto mettiamo in vendita tutta l'area ad un prezzo ovviamente simbolico, perchè non si può fare una speculazione in una situazione di quel tipo lì, in modo tale che tutti si comprino la loro quota millesimale di proprietà e abbiano la proprietà garantita. Perchè, se un soggetto oggi, invece di lasciare domani a suo figlio l'appartamento, l'appartamentino, la bifamigliare, non so che cosa in proprietà, lascia ai suoi e ai suoi nipoti una situazione che dovranno andare a risolvere, *dal me punto de vista*, era una legge quella sul P.E.E.P. molto populista ma guarda caso non ha trovato grandi realizzazioni.

Sta di fatto che a Tregnago in 43 anni non c'è stata un'attivazione e ti dico ci saranno stati momenti in cui ci sarà stata poca disponibilità di P.E.E.P. ma con l'ultima variante, quella del 2006 obbiettivamente zona P.E.E.P. *ghe ne* parecchia a Tregnago...rispetto ai parametri della popolazione...non è stata attivata una...non è stata attivata una.

Dal quel punto di vista, discutibile fin che si vuole, però in questi termini la scelta dell'Amministrazione...se io oggi, ripeto e voglio essere preciso sul punto, sul presupposto che nessuna me l'ha chiesta perchè se me l'avessero chiesta il problema era già risolto, devo scegliere tra la speranza di una realizzazione veloce della via Fratta, che vuol dire i ragazzini vanno in Chiesa, vanno nel campetto parrocchiale, vanno a scuola, vanno all'asilo eccetera; parlo della gran parte di Cogollo senza dover transitare sulla provinciale, li metto volentieri in protezione se la realizzano perchè se questa, anche dopo questa variante mi rimane sulla carta, probabilmente risolverete questa cosa con il P.A.T. e con il piano degli interventi o con quello che ci sarà insomma. Consigliere Stefani, prego.

Stefani Paolo: allora dal mio punto di vista la legge 167 o sbaglio? 167 del 67' per me è anche una legge che è fatta bene...il fatto che a Tregnago non abbia mai avuto applicazione probabilmente dipende da un fatto storico-ambientale...cioè qua il senso della proprietà è molto più accentuato, la popolazione ha sempre vissuto in un ambito prettamente agricolo e di conseguenza non ha avuto quel successo che la legge prevedeva. Io però posso portare degli esempi, io ho gestito a San Giovanni Lupatoto una cooperativa edilizia, si chiamava Lupatotina, abbiamo realizzato case a schiera in proprietà, case a schiera in diritto di superficie ed è stato un successo spaventoso...nel senso che l'area P.E.E.P. di San Giovanni ha avuto la realizzazione di centinaia e centinaia di alloggi...questo perchè...perchè

a San Giovanni Lupatoto la prima cosa, il primo intervento strutturale che ha portato avanti è stato quello della realizzazione di un'enorme area industriale a sud di Verona...che confina praticamente con l'autostrada Serenissima...di conseguenza dopo l'insediamento di un tot di aziende, di una grossissima zona industriale ad un certo punto c'era proprio l'esigenza da parte della gente che immigrava a San Giovanni di avere degli alloggi a prezzo agevolato, e di conseguenza sono proliferate le cooperative edilizie che hanno avuto accesso a questa area che il Comune in precedenza aveva acquisito, attraverso degli espropri e con dei prezzi bassissimi la gente ha avuto la possibilità di realizzarsi la propria casa.

Quindi, non è che sia la legge sbagliata, bisogna vedere in quale contesto, in quale contesto storico-ambientale, di cultura, di educazione, e di tutto quello che si vuole, viene inserita.

Vice Sindaco: ti faccio un esempio di quello che probabilmente è successo a Tregnago che è un centro abitato in una valle e quindi ha sicuramente un connotato e una differenza nei confronti del centro che tu dicevi...però nel 1967-68' quando il cementificio ha chiuso non c'era quasi l'area industriale, nel senso che c'era una fabbrica e basta...c'è stata la lungimiranza di un Sindaco che ha messo a disposizione delle aree ed è sorto il villaggio...quel villaggio che dicevi prima è sorto in quel contesto, probabilmente non c'era bisogno dell'area P.E.E.P., ma l'Amministrazione e il Sindaco di quel Comune che aveva una forte possibilità e dobbiamo darne atto, dobbiamo darne atto perchè ho rivisto da poco le foto di quel periodo di quando hanno inaugurato la prima pietra dell'edificazione del villaggio...ricordo che una casa costava 8.000.000 di lire, una roba di questo tipo e sicuramente il villaggio è l'intervento popolare, diciamo più importante che è stato fatto a Tregnago dagli anni 60' fino adesso e lo si legge anche urbanisticamente in modo molto preciso, due condomini e tutte le altre...che sono però tipologie, se tu le vai a vedere, nel momento in cui si sono fatti i condomini, gli appartamenti, queste cose qua c'è sempre stata difficoltà poi ad utilizzarlo...mentre quella forma e quella tipologia dà un'indicazione che è probabilmente dovuta a questo entroterra, cioè noi siamo abituati, noi e probabilmente anche quelli che stanno sopra di noi sono più abituati a quel tipo edilizio e chiaramente questo in funzione anche alla quantità di terreno che c'è in un sito come Tregnago, rispetto a quello che può essere la cintura della città.

Quindi c'è stata l'attivazione, sempre in riferimento all'uomo Giancarlo Pellegrini, l'attivazione di un'area industriale da una parte e dall'altra l'insediamento residenziale del villaggio. Io lo ricordo molto bene perchè era un periodo che ha toccato profondamente molte famiglie di Tregnago e quindi...credo che sia stata una soluzione abitativa ottimale e ancora adesso ha un uso ed è sempre stata una zona residenziale, pur povera, perchè diciamo l'edilizia che ne è venuta fuori è un'edilizia abbastanza diciamo stringata, come del resto è tutta l'edilizia popolare o l'edilizia che si fa nella zona P.E.E.P....io sono andato per motivi professionali in qualche caso di quel tipo per questioni di liti, non tra confinanti, ma tra le cooperative che hanno venduto e i proprietari che hanno acquisito, molto spesso trovi che ci sono delle defezioni...quindi uno è sempre un pò restio a prendersi una tipologia di quel tipo...dopo chiaramente necessità e virtù e se uno non ha la capacità c'è sempre questa...per cui voglio dire che in questo caso specifico però, noi diamo comunque, cioè lasciamo questo vincolo che dà la possibilità e l'obbligo da parte dei proprietari di attivare un tipo di edilizia che comunque ha questo vincolo e quindi la vendita di quegli edifici di quegli appartamenti sarà vincolata con una convenzione con il Comune di Tregnago per cui il prezzo di vendita non sarà quello dell'edilizia libera...quindi credo che già questo dà comunque una maggiore possibilità a chi ha questo tipo di problemi.

Poi dico un'altra cosa: purtroppo anni fa non c'era cioè la variante del piano ha realizzato a Tregnago comunque la possibilità di fare qualsiasi tipo di edilizia...questa cosa non c'era ed era una sofferenza per la cittadinanza...adesso a mio modo di vedere c'è un'edilizia per tutte le possibilità economiche perchè...io vi invito anche a fare questa considerazione che all'interno del centro storico ci sono molti vani vuoti...quindi il fatto che magari ci sia un'espansione edilizia chi si compra la casa nuova lascia a volte la casa in centro storico e quindi c'è un'offerta maggiore rispetto ad altri anni in cui era impossibile trovare case e molti giovani sono andati ad abitare a Badia o Illasi. Questo adesso non capita, anzi diciamo che nel periodo di crisi che viviamo io credo che ci siano più case che, appunto, l'esigenza da parte delle persone della domanda, quindi in questo caso qua mi pare che comunque ci sia anche un'abbassamento dei prezzi rispetto ad anni fa...

Stefani Paolo: una legge di mercato...se manca la domanda chiaramente il prezzo si abbassa...

Vice Sindaco: voglio dire...

Stefani Paolo: adesso abbiamo un sacco di case, case a schiera e appartamenti invenduti...

Vice Sindaco: ma dappertutto e non solo a Tregnago...

Stefani Paolo: addirittura di lotti invenduti...sì sì...

Vice Sindaco: va bene, prego.

Santellani: l'ultimo intervento giusto per puntualizzare la mia posizione alla dichiarazione di voto...mentre sono favorevole alla divisione lato est e ovest di questa lottizzazione che altrimenti difficilmente e giustamente se no non sarà mai realizzata vista l'ampiezza e la consistenza dell'area...le mie perplessità al di là di quelle tecniche che comunque mi hai illustrato, sono sul togliere l'area P.E.E.P. sia a Cogollo che a Tregnago, con l'indicazione in questa stato di crisi, forse l'indicazione che dà l'Amministrazione è di poca attenzione verso le categorie sociali con meno possibilità economiche...io una delle due aree l'avrei tenuta e forse da parte dell'Amministrazione un pò di coraggio in più per farsi promotore di qualcosa in questa area...poi nella forma più confacente agli indirizzi dell'Amministrazione.

Chiaramente so benissimo che non ci sono state o poche richieste di area P.E.E.P., è anche vero e chiaro a tutti a Tregnago che non c'è nessuna possibilità e quindi nessuno viene a chiederti un servizio che sa che non c'è...cioè io ragiono anche in questi termini...uno non viene a chiederti il trasporto scolastico se non esiste, uno non viene a chiederti l'edilizia popolare se non ha possibilità...io credo che era diffusa anche questa sensazione che questo servizio non era disponibile quindi non c'era richiesta in questo senso...con una maggiore attenzione da parte dell'Amministrazione secondo me troverebbe riscontro, almeno in una delle due porzioni, per cui io mi astengo da votare questa variante della quale condivido solo una metà, solo in parte.

Vice Sindaco: ci sono altre dichiarazioni di voto?

Carpene: io non ho partecipato alla discussione nè parteciperò alla votazione del provvedimento per incompatibilità perchè la casa dove abito insiste proprio sull'area di interesse del P.R.G..

Sindaco: volevo capire la casa dove abiti insiste sul terreno oppure...

Carpene: la casa fa parte della vecchia lottizzazione, il terreno posteriore alla casa, una volta era agricolo insiste su...1% -2% dovrebbe essere quindi...

Vice Sindaco: va bene.

Se non ci sono altri interventi porto in votazione il punto 3 all'ordine del giorno.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Fto Avv. PEZZOTTI MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dott. VINCENZO ARAMINI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente è stata affissa all'albo pretorio il 21/04/2010 e vi rimarrà per la durata di 15 gg. consecutivi ai sensi dell'art. 124 del d. Lgs. N. 267 del 18.08.2000.

Tregnago, lì 21/04/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Fto Nogarole Giuseppina Wilma

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza termini ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Tregnago, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dott. VINCENZO ARAMINI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,
Visto: Il Sindaco

IL SEGRETARIO GENERALE
VINCENZO ARAMINI