

## **DISCUSSIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 13.09.2012.**

**Sindaco:** "Punto 3° dell'odg "Modifica al vigente Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della L. 6/08/2008 n. 133". Argomento che abbiamo già affrontato e deliberato in Giunta e che deve venire necessariamente – per competenza – all'attenzione del Consiglio Comunale. Relaziona l'Assessore Francesco Ferrari....."

**Ferrari:** "Grazie. Come diceva il Sindaco, tutti gli anni siamo chiamati a rivedere ed eventualmente modificare quello che è il piano delle alienazioni, cioè il piano che il Comune predispose relativamente alle proprie aree che intende proporre per la vendita. Quindi, le aree che erano inserite nel precedente piano delle alienazioni sono state nuovamente fatte valutare dall'Agenzia del Territorio, sono state verificate anche dal punto di vista catastale le metrature e conseguentemente è stato redatto l'aggiornamento del piano delle alienazioni. Questo è un piano che rispetto a quello precedente si discosta solo di €. 4.800,00, quindi da €. 2.190.080,00 passiamo ad €. 2.194.880,00 ....

*L'Assessore prosegue la sua esposizione leggendo dettagliatamente tutta la Relazione al Piano Alienazione Aree (aggiornamento 2012)*

**Sindaco:** "Bene, è aperta la discussione.....Gelati"

**Gelati:** "Mi sta benissimo il discorso delle alienazioni, perché è logico che in momenti di difficoltà – che ci possono essere per un'Amministrazione – bisogna vendere i cosiddetti gioielli di famiglia....però....Scusate apro una parentesi, mi sembrava di aver visto anche un'area a Levata..

**Ferrari:** "Ho detto che l'area di Levata che era stata inserita nel piano delle alienazioni del 2011, ora è stata tolta dal piano delle alienazioni del 2012, perché è stata venduta! E' l'area dietro Predari nella zona dove c'è il parcheggio..."

**Gelati:** "Ho capito perfettamente, per cui tramite questa legge non c'è bisogno di variare il PGT.....Quindi ci siamo!

Quello che però non capisco è questo: il mercato ora è praticamente fermo e tutto dice che quando il mercato è fermo non bisognerebbe vendere, perché non c'è nessun interesse a vendere in quanto i prezzi sono bassi...ma qua le cifre sono queste...

Però non capisco: nella zona del Verzello c'è un aumento, mentre, in tutte le altre zone i valori delle aree sono stabili oppure in diminuzione....Ma nella zona del Verzello – dove c'è il Gigante ed il Parcheggio – l'area è di tipo produttivo/commerciale ed il suo valore ne risente maggiormente dell'attuale crisi economica....Come mai c'è stato un aumento sul valore di questa specifica area? Tu mi risponderai: è stata l'Agenzia delle Entrate! Ma a me questa risposta non basta, perché anche l'Agenzia delle Entrate può sbagliare! Qualcuno all'Agenzia delle Entrate può sbagliare! Questa è la mia domanda....."

**Sindaco:** "E' la prima a cui ti riferisci?"

**Gelati:** "Si."

**Sindaco:** "Prego, Maffezzoli"

**Maffezzoli:** "Premetto che io non sono un grande tecnico, però, volevo sapere dall'Assessore per dirimere una questione (ad esempio quella del prezzo minore) è: che cosa vuol dire "tessuto prevalentemente a bassa densità" riguardo all'Eremo e riguardo a Buscolo, il Gerile, "prevalentemente tendenziale a forte specificità"? Questa è la domanda che pongo per prima.....

Poi, faccio un'altra considerazione: siamo d'accordo – e l'ho capito questa sera - che il prezzo basso di €. 50,00 è dovuto alla mancata urbanizzazione, ma io vorrei sapere perché tutte queste aree vengono alienate. Cioè il Comune perché non se ne tiene più nemmeno una? .....Poco tempo fa si era disposti a cedere in diritto di superficie l'area feste....Ma questa esula?"

**Ferrari:** "Esula! Il Comune ha decine e decine di aree...."

**Maffezzoli:** "A Buscoldo?"

**Ferrari:** "In generale!"

**Maffezzoli:** "Allora, a Buscoldo in zona Vicoli sono 16.500 metri quadrati.....a 50,00 euro al metro quadrato.....Quindi, io non so che progetti ci siano sotto eccetera, ma so che tutti quanti siamo d'accordo sul fatto che questa faccenda venga sistemata... la miniciclabile eccetera....Ma, con i "chiari di Luna" che ci sono oggi come oggi, non corriamo il rischio di fare un po' troppo l'interesse dei costruttori e degli acquirenti?"

Siamo sicuri? Abbiamo così fretta di vendere queste aree?

Con il ricavato cosa s'intende fare? Che progetti ha in fieri quest'Amministrazione?

Qualora tutti questi €. 2.194.880,00 venissero riscossi, cosa si farebbe in contropartita?

Siccome poi sono anche aree di non poco conto, io avevo lanciato in quest'aula un'ipotesi forse avveniristica: siccome è terra del Comune, perché non facciamo un piccolo Centro di Assistenza assistito per anziani?.....E, qui, in quest'aula, mi era stato risposto che per una cosa del genere ci volevano almeno 10.000 metri quadrati!.....E sempre qui si parla di 16.500 metri quadrati?! Che sono un bel po'.....

Perché non destiniamo parte di queste aree ad un nuovo PEEP? Così da aiutare un domani – quando i tempi saranno più favorevoli, coloro che vorranno farsi una casetta basandosi sui propri risparmi.....La terra a me questo prezzo mi sembra quasi un regalo! Tutto ciò, mi sembra quasi illogico! Vogliamo fare degli investimenti? Diciamo allora quali investimenti vogliamo fare! Oppure, manteniamo i servizi essenziali, cerchiamo di mantenere contenuta la spesa corrente e gli investimenti procrastiniamoli!.....

Non andiamo ad alienare tutto così.....

Voi dite: delle aree ne abbiamo delle altre! Va bene, ma intanto.....

Poi, qualora queste aree venissero acquisite da qualcuno, quando saranno eseguite le opere di urbanizzazione?....Andiamo a finire in un altro caso Edera dove è ancora tutto a catafascio???.....Pensiamo anche a questi aspetti.....Questi sono i dubbi che mi sono sorti.....Così mi sembra che siamo di fronte a terreno quasi regalato, svenduto! Non so se prima anche Gelati volesse dire questo.....

Comunque, contestualmente alla vendita che cosa vado a mettere in atto?

Capisco che sono tempi difficili e "di magra", ma quest'operazione non mi convince! Io direi che si dovrebbe pensare ad altre soluzioni.....

Noi vendiamo 11.000 metri quadrati di terreno residenziale a €. 50,00 al metro quadrato, ovvero vendiamo quest'area per €. 550.000,00? Così non credo che si faccia il bene della Collettività o di gente che un domani voglia costruirsi la casa ma credo invece che si continui ancora a fare l'interesse dei costruttori!.....Grazie per adesso."

**Sindaco:** "Prima della replica dell'Assessore, ci sono altri interventi?....Grassi."

**Grassi:** "Io ho delle perplessità – che ho già anche esposto precedentemente – sulla necessità di nuove zone di trasformazione....Cioè, avevamo già detto giugno scorso, a proposito del capitolo urbanistica – Assessore Ferrari - che le logiche di piano, vale a dire il meccanismo di attuazione della scala di priorità A, B e C, dovevano verificare se c'è bisogno di nuove zone di trasformazione, ovvero: qual è il reale fabbisogno di sviluppo insediativo rispetto alla domanda del mercato? Perché fare nuove zone di trasformazione? Dove sono quegli indicatori che possono verificare non solo lo stato di attuazione delle previsioni, ma soprattutto il dinamismo del mercato immobiliare e la presenza di quote d'invenduto al fine di contenere il consumo del suolo? Proprio alla luce della crisi del settore, penso che si possa rivedere la necessità di fare nuove zone di trasformazione, perché esiste già un invenduto che non siamo neppure ancora in grado di misurare.....Perché fare allora delle nuove zone di trasformazione, fra l'altro anche sottoprezzo (€. 50,00 al metro quadrato)?....Io ipotizzo – fra l'altro – che un compratore potrebbe comprare tutte le aree della frazione di Buscoldo in un sol boccone e poi dopo ci

può fare uno sviluppo che va ulteriormente discapito del suolo libero....Fra l'altro una delle zone è una fascia di rispetto del cimitero!?! E' a meno di 200 metri dal cimitero!?! Piuttosto facciamo allora lì un intervento a verde pubblico così da sottolineare il distacco fra il centro abitato e la zona cimiteriale...Ma, soprattutto, ritorno ancora sul discorso delle logiche di piano, ovvero, bisogna prima rivedere il meccanismo temporale di attuazione rispetto alla scala di priorità come prevede la prescrizione della Provincia e della Regione.....Facciamo prima un monitoraggio del rapporto fra costruito e disabitato...e solo se ve ne è bisogno facciamo delle nuove zone di trasformazione!"

**Sindaco:**"Altri? In caso che non vi sia nessun altro, la parola all'Assessore Ferrari...Prego"

**Ferrari:**"Innanzitutto, cercherò di rispondere a tutti i quesiti che mi sono stati posti..."

La valutazione delle aree....Ognuno di noi fa un mestiere – io faccio l'avvocato, il Consigliere Grassi fa il maestro, il Consigliere Maffezzoli ha fatto il veterinario eccetera – quindi nel momento in cui chi è preposto a valutare un'area, mi dice che quell'area lì vale 10.....E noi ci siamo affidati non all'Assessore, al Consigliere eccetera, ma ci siamo affidati all'Agenzia del Territorio che è l'agenzia deputata proprio per sua mission a fare queste valutazioni! Quindi, io penso di credere maggiormente come attendibilità della valutazione a quello che mi dice l'Agenzia del Territorio, rispetto a quello che mi dice l'Assessore Ferrari o il Consigliere Grassi o il dottor Maffezzoli....Perciò è chiaro che c'è un'Agenzia che questo lo fa di mestiere! E' chiaro che se devo costruire una casa, vado dall'architetto e non vado dall'avvocato! Se devo imparare a scrivere e a leggere vado dal maestro e non vado dal veterinario.....Ognuno ha il suo compito ed è capace di fare il suo mestiere....Io credo che ognuno di noi sappia fare il suo mestiere e noi ci siamo rivolti esattamente a coloro che sono esattamente deputati dallo Stato Italiano a fare le valutazioni delle aree! Quindi, questo è quello a cui ci atteniamo.....Poi c'è chi ci dice che un'area è stata sopravvalutata e chi dice invece che un'area è stata sottovalutata, ma non penso che nessuno di noi sia in grado, secondo quelli che sono i criteri dell'estimo, di valutare l'esatto valore di un'area meglio di chi lo fa per mestiere, quindi penso che non avrei elementi per poter io contestare la valutazione fatta dall'Agenzia del Territorio.

Sono io il primo a dire che se quell'area, invece di valere €. 50,00 al metro quadrato ne valesse €. 100,00, sarebbe molto meglio per l'Amministrazione.....Però, c'è anche chi mi dice che €. 50,00 è il valore giusto e se la mettessi in vendita ad €. 100,00 non sarebbe il valore di mercato. Quindi ritengo che rivolgersi all'Agenzia del Territorio sia la massima trasparenza possibile che un Ente Pubblico possa dare.

Bassa residenzialità vuol dire che quell'area ha un indice edificatorio particolarmente basso.....La specificità del residenziale dello ZTR 759 è data dal fatto che vi è nel nostro PGT una scheda ad hoc, che disciplina come costruire, quali mitigazioni e quali compensazioni devono essere predisposte da colui che interverrà su quella zona.

Cosa si farà con gli euro ricavati? Come più o meno sappiamo tutti: le entrate straordinarie derivanti da alienazioni, oneri di urbanizzazione, monetizzazioni, vanno a finanziare le spese per gli investimenti e quindi vanno a finanziare tutte le spese d'investimento previste nel nostro bilancio ed in particolare vanno a finanziare il Piano delle Opere Pubbliche...Quindi quello che noi vogliamo fare con questi soldi lo abbiamo già detto nel momento in cui abbiamo presentato il Piano delle Opere Pubbliche.

Per quanto poi riguarda gli aspetti pianificatori: qui noi non stiamo facendo delle scelte pianificatorie, perché queste scelte sono già state fatte nel momento in cui è stato approvato il PGT!.....In quel momento sono state fatte le scelte e le valutazioni pianificatorie e quindi ora stiamo semplicemente dando una valutazione ad aree che erano di per sé destinate in maniera diversa, perché, se avessimo voluto tenerle a servizio le avremmo mantenute già in sede di PGT....Teniamo poi in conto che molte di queste aree (a parte la zona Vicoli e la ZTR di Buscoldo) erano già state trasformate molti anni fa.....

Quindi ora non stiamo pianificando nuovamente un consumo di suolo! Questo non è un nuovo consumo di suolo, ma è semplicemente una valutazione di quell'area....nel senso che se consumo di suolo c'è stato, c'è stato quando è stato approvato il PGT. In questa fase non stiamo consumando nuovo suolo agricolo!.....”

**Grassi:**”Mi scusi, ma io avevo chiesto che nell'autorizzare nuove zone di trasformazione, si rispettasse la prescrizione della Provincia, che dice che ci sono delle logiche di piano, cioè, c'è un meccanismo temporale di attuazione rispetto alla scala di priorità. Ovvero: prima si riempie la zona A, poi la zona B ed infine la zona C. Io chiedo queste logiche di piano, si sono verificate? Si è verificato attentamente che le esigenze di trasformazione siano in linea con il reale fabbisogno dello sviluppo insediativo?”

**Ferrari:**”Ma questa sera non stiamo trasformando! Sono aree già inserite nel PGT su cui abbiamo avuto il parere favorevole della Provincia!”

**Grassi:**”No!”

**Ferrari:**”Questa non è una nuova area, ma è un'area già prevista nel PGT come residenziale!”

**Grassi:**”Assessore, il parere favorevole della Provincia è legato a questo meccanismo temporale di attuazione! Cioè, ci sono delle prescrizioni che la Provincia dice: non facciamo nuovi ambiti di trasformazione se prima non ci sono le logiche di piano rispettate!”

**Ferrari:**”Ma quegli ambiti sono già stati dati per approvati!”

Semplicemente questo viene venduto, se poi chi interverrà lì ha dei limiti a riempire non potrà intervenire in quell'ambito di trasformazione, ma nulla mi vieta ora di vendere l'area benché abbia i vincoli che dice la Provincia.....La Provincia dice che prima bisogna riempire le lottizzazioni già esistenti, ebbene, chi comprerà quest'area sa che non la potrà edificare prima che siano riempite le altre aree....Questo non vuol dire che io non posso vendere quest'area, ma vuol dire semplicemente che c'è questo vincolo!”

**Grassi:**”Scusa, noi la vendiamo come residenziale e poi gli diciamo non puoi costruire fino a che è pieno....”

**Ferrari:**”Ma certo!”

**Grassi:**”A me sembra che il compratore non compri un'area residenziale con questo vincolo...”

**Sindaco:**”La risposta è: noi non stiamo deliberando in questo momento la trasformazione di un'area, perché è un processo che è già avvenuto, ma noi stiamo mettendo sul mercato un'area che avrà tutti i vincoli e tutti i vantaggi, che sono previsti dal Piano di Governo del Territorio. Oggi non facciamo un intervento di natura urbanistica, ma facciamo un intervento di natura commerciale (sul quale poi mi fermerò un attimo).....

Chiarito questo, ci sono altre osservazioni?.....Maffezzoli”

**Maffezzoli:**”Io ho capito che non si trasforma niente perché era già tutto previsto col PGT...Però, io stigmatizzo il fatto che – secondo me e per questo voterò contro – questi 16.500 metri quadrati sono di fatto svenduti!....Questa è una bella svendita!

Mi auguro che voi comunque abbiate ragione su quell'area che ha molto bisogno di essere bonificata, ma io con questi chiari di Luna ho dei forti dubbi.....

Io non capisco una vendita a prezzi così bassi”

**Vincenti:**”A volte – secondo me - si mette in discussione l'ovvio! In altre parole: c'è un Ente preposto a dire quanto vale un'area – poi è chiaro che si può dire tutto ed il contrario di tutto – ma mi sembra che qui in questo caso si critichi solo per una presa di posizione....”

**Maffezzoli:**”Ma no...”

**Sindaco:**”Scusate, intervengo io per chiudere la discussione (nel senso che abbiamo già detto tutto)...Fatemi fare solo due considerazioni....La prima è la considerazione ovvia e di buon senso che faceva l'Assessore Ferrari.....Ma, attenzione, quando noi ci affidiamo per

qualunque valutazione, ad un Ente - che non solo ha competenza per farlo, ma che è anche un ente di diritto pubblico che è terzo rispetto alle logiche del mercato (perché non posso affidarmi per una valutazione di questo tipo ad un costruttore o ad un immobiliare) - lo faccio perché ho bisogno di affidarmi ad un Ente che poi mi certifichi le valutazioni.

Le valutazioni - come dice anche Gelati - possono anche essere criticabili, ma è vero che noi per essere nella nostra posizione corretti e puliti, dobbiamo fare riferimento a valutazioni che non sono date da soggetti potenzialmente interessati, ma che sono date da soggetti terzi. Ecco perché ci siamo rivolti all'Agenda del Territorio, che è un Ente preposto a queste valutazioni. Tra l'altro, sottolineo, che non è una prassi o una procedura che abbiamo inventato questa sera, ma è consolidata nel tempo.

Fra l'altro faccio osservare, che questo Piano delle alienazioni - che non è una svendita perché non abbiamo sottoscritto nessun contratto di compravendita - è la disponibilità del Comune a mettere sul mercato alcune aree di proprietà comunale che noi riteniamo residuali (non i gioielli di famiglia) per gli obiettivi strategici del Comune.....Be, tutto questo, comunque: 1° non è una vendita; 2° sono se mpre gli stessi beni ad essere messi sul mercato; 3° le nostre entrate -faccio un raggio namento prosaico molto legato ai numeri - in questo momento, per oneri - per dire com'è l'attuale situazione economica e qual è l'attuale situazione del bilancio - sono inferiori all'incirca del 70/80% rispetto agli inizi degli anni 2000...oggi le nostre entrate da oneri - che sono quelle che per molti anni hanno alimentato le finanze comunali per gli investimenti in conto capitale - tendono a diminuire ulteriormente .....E' vero che ci sarà la risalita nel 2014/2015, ma da oggi ad all'ora c'è di mezzo l'oceano.

L'unico mezzo che ha il Comune per finanziarsi (che cosa? Quelle opere che abbiamo indicato nel Piano Triennale ed anche - potrei dire - nel nostro programma elettorale) mancando una risorsa, è questa pratica delle alienazioni e purtroppo, sta succedendo, che nonostante la nostra disponibilità, non abbiamo compratori.....La situazione quindi è diametralmente opposta: non è che svendiamo, purtroppo non c'è nessuno in questo momento interessato ad acquistare! Quindi la situazione è molto più drammatica! Non c'è la corsa dell'imprenditore che si compra 16.500 metri quadrati a Buscoldo .....No, non c'è assolutamente! Magari venissero avanti a queste condizioni, perché garantirebbero al nostro Comune, la possibilità di fare investimenti in conto capitale....e in difetto siamo veramente in difficoltà.....

Questo per capire la logica, che certo è anche una logica mercantile, ma è finalizzata a portare a compimento i progetti del Piano delle Opere e non solo.

Rispetto a questo punto, con tutti i chiarimenti dati anche dall'Assessore Ferrari, andiamo alla votazione?

**Gelati:** "E la dichiarazione di voto?"

**Sindaco:** "Benissimo, volete fare prima la dichiarazione di voto? Bene, fate la dichiarazione di voto e poi votiamo"

**Gelati:** "lo ribadisco velocemente: sarò contrario, perché è una grossa responsabilità e non mi sento di prendermela astenendomi o votando a favore.....

Quando si dice Agenzia delle Entrate si dice: ha parlato Gesù Cristo...e noi tutti lì....Non è vero!!! Non è vero, perché i cosiddetti dati OMI hanno dei minimi e dei massimi e allora io credo che per decenza - perché la parola giusta è decenza - quest'area del Verzello - per un fatto proprio logico e di decenza - perlomeno doveva rimanere tale....Quindi non mi sento di avvalorare questa cifra sull'area del Verzello, perché è l'unica - l'altra è una quisquiglia - in aumento!

Se poi le aree non si riescono a vendere si terranno lì, perché come diceva mio nonno: la roba bisogna venderla quand l'è cara!

Grazie, io comunque voterò contrario!"

**Sindaco:** "Altre dichiarazioni? ....Grassi"

**Grassi:**”lo avevo votato contro il Piano di Governo del Territorio, soprattutto rispetto alle nuove zone di trasformazione, quindi qui confermo la mia valutazione contraria, proprio perché in ogni caso, il tecnico predisposto a valutare i costi è comunque sempre un tecnico, mentre invece è l’indirizzo dell’Amministrazione che conta! Perché quelle zone sono nostre! In ogni caso, chiedo anche, che venga messo a verbale, che questa zona residenziale deve aspettare per essere edificata che siano rispettate le logiche di piano. Grazie.”