

PUNTO N. 4 ALL'O.D.G.: "CONVENZIONE PER LA PERMUTA CON OPERE, DELLE AREE IDENTIFICATE AI MAPPALI N. 9160, N. 10491, N. 10493 E N. 10490, FG. 9 SEZIONE DI INDUNO OLONA - APPROVAZIONE."

PRESIDENTE:

Primo punto all'Ordine del giorno: *"Convenzione per la permuta con opere, delle aree identificate ai mappali n. 9160, n. 10491, n. 10493 e n. 10490, fg. 9 Sezione di Induno Olona - approvazione"*.

Do la parola all'Assessore Colombo.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Grazie, Presidente.

La questione risale alla realizzazione della tangenziale Induno-Arcisate, con la modifica dei tracciati della via Mercurio e della strada consorziale Pian Crispino. Quest'ultima secondo il percorso che vedete colorato in giallo nella diapositiva che vi sto mostrando. Modifica tale da frazionare l'originaria proprietà immobiliare, che di fatto è quella che vi sto indicando - proprietà che all'epoca non era nella disponibilità degli attuali proprietari - con l'individuazione del mappale 9160 assegnato al Comune. Il mappale corrisponde, appunto, al tracciato attuale di quel tratto della consorziale del Pian Crispino.

Come potete vedere nella vista più ampia, la consorziale del Pian Crispino serve le aree a bosco soprastanti la collina e collega la zona delle piscine di Olimpiade con Arcisate via Mercurio e pertanto è percorsa a vario titolo da persone, cicli, moto, fuoristrada e anche mezzi agricoli, il cui transito divide in due parti le proprietà dei presentatori della proposta. Proposta di convenzione sottoposta questa sera all'esame del Consiglio comunale.

Gli attuatori propongono di realizzare a loro cura e spese un nuovo tratto di strada di collegamento della consorziale del Pian Crispino con la via Mercurio, tratto - torniamo sul punto oggetto di modifica - identificato col tratteggio rosso, sostitutivo quindi del percorso di cui al mappale 9160 tratteggiato in giallo e tale da ricostituire l'unitarietà della proprietà. A seguito di queste opere chiedono al Comune di Induno Olona di permutare il mappale 9160 di proprietà comunale, avente una superficie reale di 192,84 metri quadrati, con il tracciato del nuovo tratto di strada individuato con i mappali 10491, 10493, 10490 per complessivi metri quadrati 264,24. La permuta delle aree così individuate comporta anche il trasferimento della titolarità dei corrispondenti diritti edificatori. Infatti entrambe le aree sono classificate nel Piano di Governo del Territorio quali lotti residenziali in contesto agroambientale, disciplinato all'art. 51 delle norme tecniche di attuazione e con una edificabilità di 0,5 metri cubi a metro quadrato.

Il progetto proposto dagli attuatori prevede la realizzazione di una strada bianca che, partendo dalla parte terminale della Pian Crispino, si innesca nella via Mercurio. Il percorso prescelto consente di raccordare in modo dolce le due strade - il Pian Crispino con la via Mercurio - dato il dislivello esistente.

Le acque meteoriche relative a questo tratto di strada verranno convogliate mediante appositi canali nel fosso esistente a bordo della via Mercurio.

Le opere, come da progetto, sono quantificate in 14.430,27 euro, sono garantite da fideiussione e il progetto definitivo sarà redatto a cura e spese degli attuatori e dovrà essere assentito con formale provvedimento comunale.

Tutti i lavori relativi dovranno avere termine entro un anno con decorrenza dall'atto di comunicazione degli estremi dell'avvenuta approvazione della presente convenzione. L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno certificati dalle comunicazioni inviate al Comune da parte del

Direttore dei Lavori in ottemperanza a quanto stabilito dalle normative vigenti e il rogito notarile di permuta sarà stipulato soltanto a seguito dell'avvenuta realizzazione del nuovo tratto di strada di collegamento del Pian Crispino con la via Mercurio.

Questo atto notarile dovrà essere sottoscritto entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, previo parere favorevole sull'esecuzione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

Questo è tutto. Sono a disposizione per ogni chiarimento utile.

CONS. CHIARA GORONE:

Dalla documentazione in nostro possesso e da quanto è stato spiegato questa sera non si evince quale sia la convenienza del Comune in questa operazione di permuta, perché per procedere in tal senso il Comune deve avere un interesse. Dal momento che la strada è già esistente, la creazione di un'altra strada non comporta un vantaggio per il Comune, in quanto la strada già c'è. Il fatto che venga spostata non costituisce un vantaggio.

È evidente l'interesse da parte del privato in termini di aumento di valore economico della proprietà; non si ravvisa però quale sia il pari interesse da parte del Comune e, di fatto, l'esistenza di questo vantaggio è un requisito per poter motivare in delibera l'interesse pubblico al negozio giuridico stesso. Non sono per altro convinta che si possa definire soltanto in termini di permuta, perché il contratto non si limita al trasferimento di terreni, implica anche l'esecuzione di opere che si è detto di un valore di circa 14.000 euro.

Quindi se stiamo parlando di una permuta con un conguaglio manca comunque un calcolo dei valori di permuta e la determinazione dev'essere basata su un'apposita perizia di stima, che ad oggi agli atti manca, tenendo conto delle diverse metrature; tenendo conto delle diverse metrature tra l'altro a livello catastale che sono molto inferiori rispetto a quello che poi è risultato dai rilievi e considerando anche se c'è una volumetria che viene trasferita insieme al mappale che va a cedere il Comune. Quindi non abbiamo ad oggi né una relazione tecnica dell'operazione nel suo complesso né una valutazione superpartes che stabilisca la congruità dei valori.

Per quanto riguarda il fatto che il privato realizzi la strada, lo reputo sconsigliabile in quanto c'è un consolidato orientamento giurisprudenziale che ritiene che il contratto di cessione di immobili o terreno con previsione dell'obbligo da parte del cedente di eseguire dei lavori che lo rendano idoneo ad un determinato godimento può costituire due ipotesi: una vendita di cosa futura, come poi di fatto leggendo la convenzione in questo caso viene così configurata, quindi abbiamo un effetto traslativo della proprietà soltanto posticipato al momento in cui i lavori verranno conclusi oppure potrebbe essere un negozio misto, quindi abbiamo il trasferimento immediato e un appalto allo stesso tempo. Cosa succede? Che comunque nel primo caso, che quindi è quello che sembrerebbe di nostro interesse questa sera, il Comune si fa carico dell'alea conseguente all'incertezza circa la corretta e completa esecuzione delle prestazioni da parte del privato e questo non è esente da criticità poi sotto il profilo della valutazione dell'interesse pubblico rilevante, anche in termini di responsabilità.

In aggiunta a ciò ritengo che, oltretutto, la questione dovesse essere portata all'attenzione della Commissione Urbanistica prima di essere portata al Consiglio comunale, che su queste questioni dovrebbe esprimersi. Bisognerebbe arrivare in Consiglio comunale anche con un parere della Commissione.

Alla luce di questo quadro, io e i Consiglieri del mio Gruppo chiederemmo il rinvio del punto all'ordine del giorno in quanto manca della documentazione che noi reputiamo fondamentale affinché il Consiglio possa dare un voto favorevole o contrario e, secondo me, è altrettanto essenziale il parere della Commissione.

PRESIDENTE:

Grazie, Consigliere Gorone. C'era la Consiglieria Ferrazzi che si era prenotata.

CONS. ROSA FERRAZZI:

Allora io sono andata a vedere i luoghi, perché chiaramente un conto è vederlo sulla mappa e un conto è capire esattamente com'è la situazione, anche perché magari chi di mestiere fa il geometra o l'architetto o quant'altro riesce a capire determinati punti anche solo dalla mappa o dalla topografia. Io li devo vedere *de visu* e quindi ci sono andata.

Allora lì c'è in costruzione una villa di notevoli dimensioni, che ha davanti un grande prato e da questo prato attualmente non si vede praticamente, quindi vuol dire che sono anni che non passa nessuno perché si vede la strada che arriva da dietro una siepe e si vede chiaramente il sentiero che arriva dalla piscina, quando arriva sul prato bisogna stare molto attenti perché, guardando con la luce radente, si riescono a vedere delle tracce, però il fatto che non passi nessuno da tempo non vuol dire che la strada comunque esiste e quindi è un passaggio.

Allora secondo me il desiderio del privato di sistemare questa situazione con una strada che gli taglia in due la proprietà, perché avevo visto ad occhio circa 1.850 metri da una parte e 1.240 dall'altra è perfettamente legittimo e condivisibile, cioè anch'io se avessi una strada che mi attraversa una proprietà la prima cosa che penso è vediamo di spostarla. Però io ho letto che si è creata questa situazione a seguito dei frazionamenti legati alla costruzione della tangenziale, quindi parliamo di trent'anni fa. All'epoca dei fatti la proprietà era all'asta. Quindi chi ha acquistato questa proprietà ha acquistato una proprietà attraversata da una strada. Quindi non è una persona che aveva una proprietà di tremila metri quadri e, ad un certo punto, gliel'hanno tagliata in due. L'ha acquistata attraversata da una strada e quindi con un valore che derivava dal fatto che la proprietà era attraversata da una strada. È chiaro che nella permuta bisogna tener presente anche, secondo me, l'incremento di valore che avrà questa proprietà nel momento in cui da 1.850 più 1.250 dall'altra parte diventano 3.000 metri tutti assieme e questo è sicuramente un forte interesse da parte del privato. Interesse, ripeto, condivisibile e comprensibile però l'Ente, il Comune ha una strada che va benissimo, perché io ne ho percorso un pezzo a piedi, ho attraversato tranquillamente il prato. Se avessi avuto un fuoristrada avrei fatto comunque; con un motorino... cioè quindi per il Comune che vantaggio c'è avere la strada col tracciato giallo piuttosto che col giro un po' più lungo col tracciato rosso? Mi sembra nessuno. Con questo non voglio dire che non si debba venire incontro a quelle che sono le esigenze del privato, però se in tutta questa manovra il privato avrà un notevole vantaggio dev'essere reciproco; Dev'esserci un vantaggio anche da parte del Comune, perché di fatto, da quello che vedo lì, si ricostruiranno circa 40 metri di strada, mentre tutto il resto... se la strada è in pessime condizioni in tutto il pezzo che arriva fino alla piscina, continua a rimanere in pessime condizioni - a parte che è un normale sentiero tra i boschi - a parte gli ultimi 40 metri. Quindi non è che... e sarebbero 40 metri di strada nuova, ma siccome il tracciato in giallo è una strada perfettamente pianeggiante che attraversa un prato non penso che crei al Comune problemi di manutenzione, cioè intendo dire se quella strada lì creasse al bilancio comunale notevoli problemi di manutenzione per cui dobbiamo far questo, consolidare, fare, eccetera, eccetera, mentre ce ne fanno un pezzo nuovo, ma francamente che problemi crei al bilancio comunale non lo vedo.

Quindi secondo me qui ci sono due... a parte tutto quello che ha indicato il Consigliere Gorone, ma ci sono due punti che vanno comunque assolutamente chiariti e quindi una valutazione, una CTU fatta da un tecnico che ci dica che questa operazione è congrua e quindi abbia un interesse per il Comune, al di là del fatto dei 50 metri quadri in più... qui vedo che la permuta, la superficie catastale è 135 metri quadrati ceduta al Comune, reale 264,24 che mi viene anche

difficile capire, cioè mi hanno spiegato che può esserci una discrepanza tra i dati catastali e i dati misurati reali, però qui siamo al doppio, per cui da qualche parte anche qualche errore dev'esserci stato, perché se da 135 diventano 264. Quindi io personalmente non sono favorevole ad approvare questa convenzione non tanto perché non sia d'accordo, lo ripeto, sul fatto che non capisca l'esigenza del privato, però se il privato ha questo legittimo desiderio e la realizzazione di questo lo porterà ad avere dei notevoli vantaggi, i vantaggi secondo me devono essere reciproci.

PRESIDENTE:

Grazie, Consiglieria Ferrazzi. Prego, Consigliere Bossi.

CONS. CHIARA BOSSI:

Posso condividere le perplessità sia della Consiglieria Gorone sia della professoressa Ferrazzi, ma mi permetto di chiedere chiarimenti. La Consiglieria Gorone chiede di rinviare il punto all'ordine del giorno e questo era già stato fatto la volta scorsa, nel senso che doveva essere presentato, poi non è stato presentato. Quindi si sapeva già che oggi arrivava all'ordine del giorno non adesso, ma da tempo. E a maggior ragione mi fa piacere che la Consiglieria Ferrazzi si sia presa del tempo per andare a fare il sopralluogo e tutto, però non capisco perché in qualità di Presidente della Commissione delle Problematiche Urbanistiche, cioè quindi proprio problematiche urbanistiche si chiama la Commissione, non abbia pensato di convocarla, visto che si aveva un mese di possibilità e così insieme si poteva chiedere più chiarimenti sia magari all'Assessore sia allo stesso Ufficio Tecnico, perché anch'io, come lei, non sono del mestiere e però con, appunto, cose più dettagliate si poteva benissimo fare questa cosa in un mese di tempo tutti insieme.

CONS. ROSA FERRAZZI:

Allora un mese fa è arrivato l'ordine del giorno del Consiglio comunale senza questo punto. Poi è stato inserito dopo e poi è stato ritirato, però nessuno ci ha detto che sarebbe stato ripresentato adesso. Quindi poteva anche essere stato ritirato e basta.

PRESIDENTE:

(Intervento inizialmente fuori microfono) ...dobbiamo poi definire se può andare in Consiglio comunale. Poi adesso decideremo.

CONS. ROSA FERRAZZI:

Io non ho convocato la Commissione - ci ho pensato - perché non sapevo quando sarebbe stato riportato e neanche per quale motivo era stato ritirato, quali documenti mancavano. Quindi a questo punto, anche quando è stata fatta, faccio per fare un esempio, è convocato la Commissione Urbanistica per il tracciato della pista ciclabile, ero stata avvisata dagli uffici "Sono pronti i documenti, è necessario convocare la Commissione" e io l'ho convocata. È chiaro che io da casa mia non posso sapere se i documenti... se un punto è stato ritirato perché mancavano dei documenti. Saranno pronti, non saranno pronti? Gli uffici dovevano dirmi o comunque l'Assessore: "Abbiamo pronti tutti i documenti, si vuole convocare una Commissione Urbanistica?". Se io avessi detto no, allora non l'hai voluta convocare. Si convoca...

INTERVENTO:

È il contrario.

CONS. ROSA FERRAZZI:

Come è il contrario? Io non posso sapere quando la Giunta decide di inserire un punto all'ordine del giorno. Allora adesso convoco una Commissione Urbanistica su un punto qualunque? Se io so che un certo punto di interesse della Commissione Urbanistica verrà inserito nell'ordine del giorno, convoco la Commissione, altrimenti non posso sognarmelo.

CONS. CHIARA BOSSI:

Io, per serietà, ritengo che tutto il tempo sia utile per questa cosa. Nel momento in cui si è informati, mi sembra che sia nostro dovere informarsi e formarsi. Potrebbe essere anche fra due anni, ma fra due anni io sarò pronta e saprò tutto. È anche un modo per chiedere indicazioni specifiche in qualità di Commissione agli uffici comunali e all'Assessore, a mio parere.

PRESIDENTE:

Casomai ascoltiamo quello che ha da dirci l'Assessore Colombo, poi decidiamo.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Grazie, Presidente.

Allora parto dalle richieste della Consiglieria Gorone che erano molteplici e chiedo quindi la cortesia, nel momento in cui non dovessi replicare a tutto, di farmelo presente e ritorniamo.

Vado un po' a memoria. Allora in merito all'utilità per l'Amministrazione nella delibera che avete a disposizione, ad un certo punto nelle premesse si dice: "Considerato inoltre che la richiesta di permuta costituisce incremento e miglioria del patrimonio comunale senza oneri a carico dell'Amministrazione". Può bastare, non può bastare, questa è la motivazione.

Poi le altre osservazioni riguardavano la questione della perizia. Allora si tratta di aree zonate nello stesso modo nel PGT, quindi credo che il fatto che i metri quadrati siano espressi e siano maggiori quelli presi in carico rispetto a quelli ceduti possa esaurire tranquillamente il problema. Mi sembra eccessivo andare a periziare cose che hanno lo stesso valore unitario quando poi i metri quadrati parlano a sufficienza. Quindi la perizia mi sembra un accanimento terapeutico sotto questo punto di vista.

Altra questione, mi aiuti Consiglieria Gorone. Ah, il fatto della permuta e della vendita. Allora, ecco, si dice ovviamente che le aree verranno prese in carico a lavori eseguiti. Questo è ovviamente a garanzia dell'Amministrazione, nel senso che il privato si impegna ad eseguire delle opere, sono garantite da fideiussione ma le aree verranno prese in carico alla fine. E conseguentemente l'atto notarile sarà stipulato alla fine. Non sempre questo accade, perché voi ricorderete che ad esempio nei Piani Attuativi il metodo di lavoro – e non è detto che debba essere per forza questo – è sempre stato quello di acquisire le aree prima e cioè in sede di stipula della convenzione si vanno ad acquisire le aree su cui poi il privato di turno va ad eseguire le opere di urbanizzazione. L'acquisizione la facciamo prima, perché nel momento malaugurato in cui l'attuatore non dovesse ottemperare il Comune escuti la fideiussione ma ha pieno titolo per andare a realizzare le opere perché già proprietario delle aree. Questa cosa nei Piani Attuativi la facciamo sempre perché ci sono in ballo oneri di urbanizzazione a scomputo. Quindi, voglio dire, abbiamo anche risorse, anche se poi le cifre in gioco in genere sono sempre ben maggiori rispetto agli oneri dovuti, però in parte sono in gioco oneri, somme dovute a priori all'Amministrazione comunale. Qui le cose stanno in un altro modo; il privato non deve nulla all'Amministrazione comunale... cioè, o meglio, l'Amministrazione comunale non mette una lira, non scomputa nulla. È quindi opportuno che, a garanzia dell'Amministrazione, che le aree vengano acquisite dopo e non prima. Questo come metodo di lavoro che si è scelto in questo caso.

Non ricordo altro. Ecco, se posso dire la mia sulla questione, invece, della Commissione Urbanistica, io sono il primo a dire che la Commissione Urbanistica ha un ruolo fondamentale. Se devo essere del tutto sincero mi sembra che, per un argomento di questo tipo, è un po' eccessivo utilizzare la Commissione Urbanistica. Comunque i ruoli sono effettivamente quelli ricordati dalla Consigliera Bossi, cioè nel momento in cui viene messo a disposizione un atto, la Commissione Urbanistica ha pieno diritto, titolo a convocare l'Assessore alla partita. La Commissione Urbanistica ovviamente come qualsiasi altra Commissione che riguarda qualsiasi argomento portato all'ordine del giorno del Consiglio comunale. Poi può essere successo l'equivoco, per carità, però il metodo di lavoro credo che debba essere questo, cioè al di là del caso specifico, che è il Presidente/la Presidente della Commissione che convoca l'Assessore e non l'Assessore che chiede alla Commissione di riunirsi. Questo sarebbe assolutamente improprio. Grazie.

PRESIDENTE:

Volevo fare un'ingerenza sulle Commissioni, perché lì si parlava di problematiche urbanistiche, ma qui invece l'Assessore Colombo dell'altra Commissione. Parlava di una Commissione quella urbanistica che è da membri esterni collegati.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

No, Presidente, hai ragione. Meglio essere precisi su questo punto. Ovviamente si parla della Commissione Consiliare; non la Commissione Urbanistica come Commissione tecnica, che è tutt'altra questione. Giustamente parlavamo della Commissione Consiliare relativa alle problematiche urbanistiche.

CONS. CARLO RIVA:

Voglio fare una domanda semplicissima. Spero che qualcuno mi sappia dire e mi sappia chiarire. Allora anch'io mi sono fatto il giretto per vedere la posizione dell'abitazione, del terreno e della strada, eccetera, eccetera. Allora io dico, visto che – e qui devo un po' contraddire quello che dice e non me ne voglia l'Assessore Colombo, no? La miglioria – in concreto non c'è una miglioria in quelle opere che farà il privato e io dico non sarebbe stato meglio che il Comune vendesse al privato se è possibile? Vende al privato questo pezzetto giustamente, perché il privato si vede diviso il terreno in due con una strada che, io l'ho vista, non c'è strada. È un bellissimo prato. La strada non c'è. Allora il privato acquista dal Comune questa porzione, questa strada e i soldi che il Comune incassa per la vendita di questo terreno li spende, non so, per qualsiasi altra opera a livello stradale, eccetera, eccetera. Anche perché lì c'è la via Mercurio che ha un certo sedime già abbastanza grande per... non so se sono sei o sette metri. Per cui avere una strada, un pezzetto di strada in più a me sembra un qualche cosa fuori luogo. Per cui sarebbe stato meglio vendere quel pezzetto e utilizzare i soldi incassati per fare un qualsiasi... perappare i buchi, tanto per dire. Grazie.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

C'è un particolare che manca nel tuo ragionamento. Premesso che – il fatto che è stato già detto prima – questa strada di fatto si perda nel prato non è assolutamente una cosa opportuna, cioè mi sembra un'aggravante, non... nel senso che uno arriva lungo il Pian Crispino e, ad un certo punto, arrivi in spazio aperto e non sa più se si trova a casa sua o su un percorso pubblico. Non mi sembra una cosa tanto opportuna, ma a parte questo se noi vendessimo la strada, l'attuale mappale, resterebbe il problema poi di portare il Pian Crispino sulla via Mercurio. Mi si

fermerebbe a monte della proprietà dei signori e lì si fermerebbe, cioè chi percorresse il Pian Crispino non può più scendere.

(Intervento fuori microfono).

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

No, ma viene giù perché la facciamo scendere con il nuovo percorso.

INTERVENTO:

La via Pian Crispino si inserisce sulla via Mercurio non tramite questo pezzetto. Sì, perché viene lateralmente al pezzo in... Dove c'è il sedime del prato del terreno, la via Pian Crispino prosegue in via Mercurio. Questa parte che viene data dalla proprietà è un doppione.

È andato sul posto?

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Sono andato sul posto come sono andato anche in via Ceresio all'epoca. Non è un problema.

Allora, scusami, l'attuale percorso della strada è quella segnata in rosso e si completa con la parte in giallo. Okay? Questo è l'attuale percorso della strada.

(Intervento fuori microfono: "La parte tratteggiata in giallo attraverso il prato").

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Esattamente. Attraverso il prato. La parte in rosso pieno è quella attraverso i boschi. Arriva ad un certo punto e attualmente prosegue con la parte tratteggiata in giallo. Questo è l'attuale percorso. Il percorso tratteggiato in giallo è quello che taglia in due la proprietà e attraversa, come bene è stato rappresentato, in modo indefinito di fatto questo prato, che è di proprietà dei proponenti.

Quindi se noi andassimo a vendere il tratto corrispondente al percorso tratteggiato in giallo e non ci andassimo a fare altro, il percorso rosso si ferma al limite della proprietà.

(Intervento fuori microfono: "Si congiunge con (inc.)").

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Ma con quale percorso? Con quello tratteggiato in rosso, che è quello che andiamo a costruire. Cioè mi sembra di un'evidenza tale che non... Non c'è una lettura della planimetria probabilmente, cioè il tratteggio rosso è quello che si va a fare ed è sostitutivo del tratteggio giallo. Se noi vendiamo la parte corrispondente al tratteggio giallo e ci fermiamo lì, cosa che mi sarebbe anche piaciuta – porto a casa qualche soldo – però il problema è che poi come faccio a permettere a chi percorre il Pian Crispino di arrivare sulla via Mercurio? Si ferma alla recinzione dei signori in questione?

INTERVENTO:

Quel pezzetto non è strada allora, quello che dalla strada rossa alla via Mercurio non esiste.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Quella linea tratteggiata non esiste naturalmente, perché se esistesse avresti perfettamente ragione. È sostitutivo. Tant'è vero che i colleghi tuoi hanno sottolineato l'opportunità della permuta e tutto il resto, in funzione del fatto che c'è una sostituzione di aree.

CONS. VITTORE ZAMMARETTI:

Solo un attimo per confermare che il proprietario attuale ha più che un interesse legittimo a richiedere di rivedere questa situazione, perché la proprietà, come ci è stato anticipato prima, era già un ente unico prima; dopo è stato – causa i lavori – è stata divisa e quindi ha più che un interesse legittimo. Anche dal punto di vista del diritto mi pare che sia più che giustificato l'atteggiamento del proprietario, anche perché qui si parla... mi fa un po' specie l'intervento della Consiglieria Ferrazzi prima, che dalle sue parole velatamente mi sembrava che voleva far travisare qualcosa: "ma il Comune...". Penso che sia tutto chiaro perché se si va a pari, non cambia assolutamente niente. Oltretutto, come insegnavano tutti i manuali di diritto amministrativo, la discrezionalità della Pubblica Amministrazione esiste sempre. Se vai a fare un lavoro che ti comporta la stessa cosa, non vedo niente, non c'è neanche il motivo per cui allarmarsi per dire c'è qualcosa di strano, c'è qualcosa di losco, c'è qualcosa di... A me sembra che sia tutto alla luce del sole.

Quindi addirittura questi signori fanno una nuova strada e, ripeto al Consigliere Riva, è quella rossa la nuova strada, eh! Non è quella gialla. Tratteggio rosso, non è quello giallo che esiste adesso. Quindi mi sembra che se dovesse capitare a casa del Consigliere Riva o a casa della Consiglieria Ferrazzi anche loro richiederebbero di mettere a posto questa situazione. Basta. Grazie, scusate.

PRESIDENTE:

Prego, Consiglieria Gorone.

CONS. CHIARA GORONE:

Allora riguardo quest'ultimo intervento del Consigliere Zammaretti vorrei solo sottolineare gli attuali acquirenti hanno acquistato due proprietà divise, con esistente la strada che divideva i due lotti, cioè questo dev'essere chiaro o ho capito diversamente?

(Intervento fuori microfono).

CONS. CHIARA GORONE:

Prima quando era di un'altra proprietà era unita. Di conseguenza tutto quando è stato acquistato è stato acquistato comunque in una certa consapevolezza e su certi valori.

Dopodiché per quanto riguarda il discorso del motivo, allora per poter entrare in un contratto di questo tipo il Comune deve dimostrare l'interesse, cioè l'Ente locale – Comune o non Comune – deve dimostrare l'interesse. A mio giudizio "incremento e migliorie" è una formula riduttiva, perché se non c'è una perizia a sostegno, secondo me diventa rischioso votare questa convenzione, rischioso per tutto il Consiglio comunale perché, in caso non fosse così, si rischia anche il danno erariale. Di conseguenza, il mio consiglio è quello di ritirare il punto all'ordine del giorno. Io credo che sia stato frainteso dalla Consiglieria Bossi la questione ritiro del punto del giorno e Commissione, perché io non so se la Consiglieria ha fretta di votarlo. A mio giudizio il mio consiglio è ci sono delle questioni che, secondo me, rendono molto debole il discorso dell'interesse dell'Ente locale. La questione dell'alea per me lo riduce ulteriormente, perché se è vero che la permuta si va ad atto, a rogito soltanto a termine dei lavori, possono... è chiaro, potrebbero nascere delle questioni perché i lavori potrebbero essere eseguiti in maniera non completa, non completamente conforme, ma questo non è detto che si risolva pacificamente. Potrebbero nascere anche delle questioni sull'esecuzione. Come diceva, infatti normalmente

viene prima ceduta la proprietà. Sono fattispecie diverse. Secondo me comunque – c'è infatti giurisprudenza in questo senso – rimane sempre un certo rischio in un'operazione di questo tipo. Alla luce di questi rischi, il mio suggerimento a monte è la Giunta avrebbe dovuto sottoporre alla Commissione il tema in quanto era, secondo me, una questione su cui valeva la pena chiedere un parere alla Commissione, prima che arrivasse in Consiglio comunale. Proprio a monte io dico era cosa buona, secondo me, richiedere anche il parere della Commissione.

Poi sul discorso del ritiro del punto, è per prendere tempo, ripassare in Commissione, cioè non è un disonore dire adesso passiamo in Commissione, valutiamo questi aspetti. Io li reputo problematici, vediamo la Commissione cosa ne pensa di questi aspetti, eventualmente si procedere a fare degli atti, a far fare una relazione, far fare delle perizie e a quel punto si porta in Consiglio, con serenità da parte di tutti i Consiglieri, relativamente al voto di questo, perché è un atto delicato per tutti i motivi che abbiamo già ampiamente espresso tutti quanti e sono convinta che anche l'Assessore sia d'accordo sul fatto che comunque ci sono dei punti molto precisi sia in termini giuridici che chiaramente tecnici riguardo un'operazione di questo tipo.

PRESIDENTE:

Sentiamo il Sindaco che si era già prenotato.

SINDACO:

Grazie, Presidente.

Innanzitutto vorrei sgombrare il campo da equivoci e da cose magari dette anche a metà, che non mi piacciono e non voglio che rimangano ombre su questa cosa.

Allora io penso che l'interesse pubblico ci sia eccome e, visto che avete detto che lì ci siete stati, anche se qualche dubbio mi viene rispetto a qualche intervento, l'interesse pubblico qual è? Io lì ci passo in bicicletta, perché non devo andarci apposta a vederlo, abitualmente vado in giro in bici e anche da quel posto ci passo non dico spesso però ogni tanto ci passo. Quando arrivate lì c'è una strada, ad un certo punto la strada finisce e c'è un prato. Allora mi sembra pacifico e, se mi permettete, anche di buon senso il fatto di dire si fa una strada, si finisce quella strada. Di cosa stiamo parlando oggi? O perlomeno io l'ho recepita così. Non c'è una cosa, la facciamo. Chi la fa? La fanno i privati a spese loro.

Il ragionamento che ha fatto il Consigliere Riva francamente non lo capisco, con tutto il rispetto, perché pensare di togliere il tratto finale e lasciar lì interrotta la cosa non capisco che senso abbia francamente, cioè mi sembra veramente che sia anche da non commentare una valutazione di questo tipo. Io voglio invece che quel percorso vada avanti a funzionare; anzi, vada avanti a funzionare meglio. Allora l'interesse pubblico per me è il fatto che la strada venga continuata fino a congiungersi con la strada sotto esistente. Questa è una proposta che a me sembra legittima.

Voglio invece cogliere le osservazioni che ha fatto la Consiglieria Gorone e la ringrazio per i ragionamenti che ha fatto, che sono assolutamente pertinenti e mi sembra che vadano verificati, tant'è che chiedo già fin d'ora al Presidente del Consiglio, visto che è stata fatta formalmente presumo la richiesta di rinvio del punto all'ordine del giorno, chiedo poi quando tutti finiranno di intervenire un attimo di sospensione affinché si possa ragionare in merito, però sottolineo questa cosa. Lì c'è il parere tecnico di un funzionario che, per quanto io conosco, è lui che ci dice che questa cosa qui ha una valutazione economica positiva per il nostro Comune. Vuol dire che ha valutato i costi che i proprietari si accollano e li ha reputati congrui e ci dice che il valore economico di scambio tra un pezzo e l'altro è lo stesso. Io così ho letto nelle... è meglio addirittura anche in termini economici, certo, perché aumenta la quantità e dunque non vedo dove c'è un danno da parte del Comune. Dunque quando lei, Consiglieria Gorone, chiede il

discorso della perizia, io la reputo implicita nel fatto che sia stata presentata qui oggi in questi termini questa proposta al Consiglio comunale.

Detto questo, invece recepisco quello che lei dice. Ci sono delle carenze documentali? E qui mi fermo. Io non so dare una risposta alla domanda che lei sta facendo. Dunque chiedo un attimo di sospensione e voglio chiedere, voglio confrontarmi anche con il Segretario comunale e capire se ci sono delle carenze documentali rispetto a quello che è stato portato oggi in Consiglio comunale.

Poi scusate l'ultima cosa sulla Commissione Urbanistica. Allora io penso che questo non sia un argomento da Commissione Urbanistica. Ha ragione la Consiglieria Bossi. Allora se c'è la volontà, come mi sembra questa sera, di collaborare nell'ottica di dire "Guarda che ti sto dicendo nell'interesse di tutti – che vuol dire il Consiglio comunale e vuol dire tutti quanti i cittadini – che c'è questo problema", allora c'era il tempo di dire due settimane fa, tre settimane... non mi ricordo quando è stato convocato l'altro Consiglio comunale, di dire presentiamo...

(Intervento fuori microfono).

SINDACO:

In termini collaborativi... Consiglieria Gorone, sto parlando con assoluta serenità. In termini collaborativi, se davvero l'intento era quello...

(Intervento fuori microfono).

SINDACO:

Infatti sto dicendo in termini collaborativi.

Non viene registrata, Consiglieria.

Mi spiace che l'abbia presa male. Gliel'ho detto in termini positivi, non capisco perché la stia prendendo male. Le sto dicendo se l'intento era in termini collaborativi avevate il tempo di dire al Presidente della Commissione... se ritenevate necessario, perché la Giunta evidentemente non l'ha ritenuto necessario già la prima volta. Dunque alla sua prima domanda io ho già risposto: ho detto non era ne... Ho fatto la premessa. Sto aggiungendo in spirito collaborativo, se voi ritenevate necessario che la Commissione Problematiche Urbanistiche fosse convocata, il Presidente ha la facoltà di convocarla. Questo sto dicendo e questo mi dà un po' fastidio, capisce? Questo passaggio qui, perché se l'intento era quello di collaborare, allora bastava che il Presidente, che ne ha facoltà, convocasse la Commissione e se ne sarebbe discusso, okay? La Giunta ha ritenuto, invece, già nel primo Consiglio comunale che non fosse oggetto di discussione per la Commissione. Giusto o non giusto ha ritenuto in quel senso fare questa cosa.

Finisco qui il mio intervento. Dunque io dico il pubblico interesse c'è, permettetemi di aggiungere il buon senso c'è, perché chi è stato lì sul posto non può che capire che questa proposta è di buon senso. Non c'è altra ragione che entra in merito. Valutiamo, invece, gli aspetti formali che ha evidenziato la Consiglieria Gorone e chiedo appunto la sospensione, appena finiranno tutti quanti gli interventi, un attimo del Consiglio comunale.

CONS. CHIARA BOSSI:

Anch'io ritengo che tutte le domande che la Consiglieria Gorone ha fatto siano tutte domande legittime. Quello che mi chiedo è perché non usate bene gli strumenti che abbiamo a disposizione. Lei le domande le passava alla professoressa Ferrazzi; la professoressa Ferrazzi convocava la Commissione appunto alle problematiche urbanistiche; se ne parlava con

l'Assessore, con l'ufficiale dell'Ufficio Tecnico e stasera - o fra due mesi se si dovevano fare le dovute verifiche - si andava semplicemente a votare e ad esprimere un parere. Punto.
Mi sembra che fare botta e risposta in un Consiglio comunale non ne sia la sede. Bisogna arrivare preparati a questo momento. Grazie

PRESIDENTE:

Consigliera Ferrazzi.

CONS. ROSA FERRAZZI:

Allora al di là del fatto di discutere se l'argomento poteva essere d'interesse della Commissione o meno, quando arriva l'ordine del giorno del Consiglio comunale si hanno o tre giorni o cinque giorni con di mezzo il sabato e la domenica, per cui va anche studiato. Quindi il problema è questo qui, che le Commissioni dovrebbero sapere a monte, cioè del tipo stiamo... dovrebbero sapere prima per poter fare un lavoro di collaborazione: esiste questo problema, la proprietà ha fatto questa richiesta, avremmo intenzione di fare questa convenzione. Allora sì che ha un senso, perché non hai neanche i tempi per convocarla, cioè ti arriva l'ordine del giorno il mercoledì pomeriggio, il tempo di aprirli tutti, di leggere, convochi la Commissione comunque il giorno prima. Quindi il problema è che nel funzionamento delle Commissioni, specialmente le Commissioni tipo Lavori Pubblici o la Commissione Urbanistica, soprattutto in cui ci sono monti di carte da studiare, nel momento in cui si presenta un problema che arriverà magari in Consiglio comunale da lì a quattro mesi, ma proprio perché arriverà in Consiglio comunale da lì a quattro mesi, è la Giunta che dovrebbe interloquire con i Presidenti della Commissione dicendo "Stiamo...".

(Intervento fuori microfono: "No!").

CONS. ROSA FERRAZZI:

Io la vedo in questo modo, perché per poter fare delle proposte serve anche il tempo. Quindi i signori Tal dei Tali hanno espresso questa, hanno fatto questa richiesta, stiamo valutando la possibilità di fare una convenzione e quindi a questo punto sì che si può lavorare e si arriva in Consiglio comunale anche tre mesi dopo. Nei tre giorni che prevedono un Consiglio comunale in convocazione straordinaria o nei cinque giorni con di mezzo il sabato e la domenica, ora che uno si è letto le carte e ha fatto, non ha il tempo assolutamente. Quindi se il problema è poter collaborare, bisogna avere tutti i tempi. Infatti voglio dire per il Diritto allo Studio la Commissione Servizi alla Persona è stata convocata un mese prima, cioè si è cominciato a parlarne un mese prima e quindi sono arrivate anche delle proposte.

(Intervento fuori microfono: "Dovevi farlo un mese fa visto che...").

CONS. ROSA FERRAZZI:

No, ma come facevo a saperlo? Io devo... allora un mese fa già era tardi, cioè prima che arrivi in Consiglio comunale, se c'è una problematica, perché quando un punto arriva in Consiglio comunale magari la Giunta ci sta lavorando da sei mesi. Allora se il problema su cui sta lavorando la Giunta interessa una Commissione consiliare, la Commissione consiliare andrebbe interpellata prima, ma molto prima, che il problema arrivi in Consiglio comunale. A questo punto, magari avrebbe potuto la Commissione suggerire delle modifiche alla convenzione, suggerire altre cose, ma quando ormai sono arrivati i documenti pronti, è troppo tardi. È troppo tardi!

PRESIDENTE:

Allora premesso che il caso specifico è stato un punto rinviato un mese fa, nel caso specifico c'era tutto il tempo. Poi dal punto di vista... c'era il tempo perché alla Capigruppo abbiamo detto che...

(Intervento fuori microfono: "Ma come si fa a convocare la Commissione su un punto ritirato? Cioè lo metti all'ordine del giorno della Commissione?!").

PRESIDENTE:

No, la Commissione può lavorare su qualsiasi testo che...

(Intervento fuori microfono: "Su qualsiasi cosa si può lavorare, ma se non si sa che cosa deve arrivare ancora?").

PRESIDENTE:

No, l'ordine del giorno, il punto è stato ritirato dicendo ai Capigruppo e ai Consiglieri che verrà posto nelle prossime sedute. Quindi c'era il tempo.

Premesso che le problematiche che ha posto la Consigliera Gorone sono di fattore tecnico e che quindi la Commissione presumo non abbia neanche... cioè non è all'altezza come non lo sono io di dare un parere, adesso vediamo di chiarire se è un punto che si può ritirare o meno nelle osservazioni che abbiamo ascoltato. Questo è il punto.

Poi sulle Commissioni, se il Presidente voleva la convocava; sennò non la convocava. La Giunta non ha posto... Okay, questo è.

C'era l'ultimo intervento del Consigliere Zammaretti.

CONS. VITTORE ZAMMARETTI:

Un secondo solo, solo per dire tutte le volte, "A termini di Regolamento, a termini di statuto, a termine di...", è un continuo dilatare voi, è un continuo mettere i bastoni tra le ruote nella Pubblica Amministrazione per portare avanti qualche cosa. A volte mi chiedo - e mi dispiace doverlo dire - se sono qui per fare qualcosa di buono per il paese oppure per non rompere le scatole a tutti quei poveri cittadini che fanno delle domande e che chiedono delle cose, perché è sempre così. Tutte le volte voi dovete... è un continuo...

(Intervento fuori microfono: "Ma la Consigliera Gorone ha fatto un'osservazione...").

CONS. VITTORE ZAMMARETTI:

Ma non mi interessa. Io dico quello che penso io. Tutte le volte, anche l'altra volta quando c'è stato il Consiglio comunale, avete detto che il Consiglio comunale doveva essere rinviato e, invece, per spirito costruttivo siete rimasti. Invece il Consiglio comunale era perfettamente legittimo e fate di quelle cose... Va bè, basta, non dico più niente.

(Intervento fuori microfono: "(inc.) della legittimità e della legalità").

CONS. VITTORE ZAMMARETTI:

Ma io non ho il doppiopesismo come voi che pensate che dietro qualsiasi cosa ci sia qualcosa che non va bene.

PRESIDENTE:

Allora adesso c'è quella richiesta della Consiglieria Gorone di ritirare il punto. Diciamo che la finalità del Consiglio è tutelare l'Ente, quindi non ci interessa il botta e risposta. Tuteliamo l'Ente e adesso ci prendiamo cinque minuti di pausa con il Segretario e il Sindaco e vediamo cosa fare insomma.

La seduta di Consiglio comunale viene sospesa alle ore 22.11.

La seduta di Consiglio comunale riprende alle ore 22.23.

PRESIDENTE:

Sono le 22.23, riprendiamo il quarto punto all'ordine del giorno. Diciamo che in prima battuta ascoltiamo l'Assessore Colombo, che ci fornisce dei chiarimenti e aspetti che non avevamo preso in considerazione e poi valutiamo il da farsi.

ASS. MAURIZIO COLOMBO:

Grazie, Presidente.

Allora ritorno su due punti sollevati dalla Consiglieria Gorone. Quindi l'utilità pubblica, ribadisco, è di fatto sintetizzata in delibera. Leggo nuovamente il passaggio. La delibera recita: "Considerato inoltre che la richiesta di permuta costituisce incremento e miglioria del patrimonio comunale senza oneri a carico dell'Amministrazione". Allora vediamo i due concetti di incremento e di miglioria. Incremento perché le aree cedute sono in superficie maggiori di quelle cedute, cioè scusate le aree acquisite sono quantitativamente superiori alle aree cedute; miglioria perché evidentemente si va a realizzare un tracciato chiaro, preciso e meglio percorribile della via Consorziale Pian Crispino rispetto all'attuale percorso indefinito, così come tra l'altro è stato ben colto anche dagli interventi dei Consiglieri di minoranza.

In merito al discorso della perizia o della congruità, ribadisco quello che ho detto in relazione, che vado qui a ripetere. Allora entrambe le aree hanno la stessa destinazione urbanistica. Si tratta di lotti residenziali in contesto agroambientale, disciplinati dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, che attribuisce alle aree un'edificabilità di 0,5 metri cubi al metro quadrato.

In conseguenza di questo, il fatto di andare a periziare, a dare un valore per dimostrare la convenienza della permuta, direi che è del tutto evidente il fatto che non sia indispensabile, perché a parità di valore unitario la maggiore superficie dimostra di fatto l'opportunità e la convenienza della permuta. Questo a chiarimento delle questioni sollevate.

PRESIDENTE:

Grazie, Assessore Colombo.

Allora dopo i chiarimenti dell'Assessore, chiedo alla Consiglieria Gorone se propone al Consiglio ancora il ritiro del punto e poi decidiamo se andare a ritirare il punto o meno, perché alla fine sono i Consiglieri che decidono il ritiro del punto.

CONS. CHIARA GORONE:

Confermo la richiesta di ritiro del punto e la contestuale richiesta di una relazione peritale di un perito terzo, quindi un CTU nominato al fine di avere l'attestazione della congruità dell'operazione e dei valori in essa coinvolti.

PRESIDENTE:

Tortosa.

CONS. MAURIZIO TORTOSA:

Allora poi diremo ufficialmente se ritireremo il punto o no, però io volevo dire solo due cose. Ho colto due frasi della Consiglieria Gorone. Nella prima frase diceva alla Consiglieria Bossi “Non so che fretta abbia la Consiglieria Bossi di approvare questo punto”. Credo che la Consiglieria Bossi non abbia nessuna fretta di approvare questo punto, ma senta solo la responsabilità di approvare un punto che va nel senso di buon senso proprio. E la seconda frase che ho colto, alla fine dell’ultimo suo intervento, “Perché noi agiamo nella legalità”. Ecco, io non le permetto di mettere in dubbio che il nostro Gruppo non agisca nella legalità. Grazie.

PRESIDENTE:

Votiamo la richiesta della Consiglieria Gorone di ritirare il punto quarto all’ordine del giorno.

Favorevoli? 3. Astenuti? 0. Contrari? 13.

Quindi il punto non viene ritirato.

Passiamo alle dichiarazioni di voto.

Prego, Consiglieria Gorone.

CONS. CHIARA GORONE:

Siamo dispiaciuti che non sia stata accolta la nostra proposta di avere una relazione terza a tutela del voto di tutti in questa sede, avremmo votato chiaramente in maniera totalmente favorevole con in mano un documento che attesti la congruità dei valori e di quanto ci si propone di fare.

Dal momento che la nostra proposta non è stata accolta, non intendiamo partecipare al voto.

PRESIDENTE:

Tortosa.

CONS. MAURIZIO TORTOSA:

Ecco, succede quello che succede sempre: si fanno le grandi battaglie e poi, in sede di dichiarazione di voto, non si ha il coraggio di esprimere il proprio voto come lo si pensa.

Noi, invece, abbiamo il coraggio delle nostre azioni e, rispettando quello che è stato detto dall’Assessore e le spiegazioni date, siamo assolutamente favorevoli.

PRESIDENTE:

Andiamo a votare.

Favorevoli? 13. Contrari? Nessuno. Astenuti? Nessuno.

Potete rientrare.

Sono le 22:29, abbiamo esaurito tutti i punti all’ordine del giorno, dichiaro chiusa questa seduta di Consiglio Comunale.

Buonanotte a tutti.

CHIUSURA LAVORI