

Allegato sub C

Intervento di cui ha dato lettura  
il Cons. Crocco Masch. Acquisito agli  
Atti della Legittimazione Generale il 30.11.2023  
alle ore 12.07. Il Legittimato  
M...

**Dichiarazione del Gruppo del PD, con richiesta di mettere agli atti anche la documentazione pervenuta a tutti i consiglieri da parte di alcuni cittadini cavarzerani**

Esaminata per quanto possibile la documentazione tecnico-amministrativa, pervenuta solo poco prima della riunione della Commissione Consiliare del 28/11/23, e valutata anche la documentazione inviata a tutti i consiglieri da alcune ditte e cittadini che si ritengono danneggiati, per diversi motivi, dal progetto approvando e dalla chiusura dell'attuale supermercato posto all'interno del Centro Polifunzionale "Leonardo", i sottoscritti consiglieri annunciano a nome del Gruppo Consiliare del PD il proprio voto contrario, mettendo a verbale la seguente dichiarazione di voto ed allegando ad essa in documenti pervenuti dai suddetti cittadini di Cavarzere.

A nostro avviso, da quanto esaminato, sussistono molteplici ed evidenti irregolarità e forzature in tutto l'iter tecnico-amministrativo che ha portato alla presente Delibera di approvazione dell'Accordo di Programma e, una volta approvato, alla successiva adozione ed approvazione della Variante al Piano degli Interventi, che anticipa (per una sola ditta) il nuovo Piano degli Interventi in fase di elaborazione, per inserire la nuova area commerciale destinata ad ospitare una Media Struttura di Vendita (Superficie di vendita di circa 1800 mq. per un totale di oltre 3000 mq di superficie coperta, su un lotto di circa 12.000 mq)

**A) Gli antefatti :**

Già al termine della Amministrazione guidata dal sindaco Tommasi, la società Unicom SpA (titolare, fra le altre, della catena di supermercati "Famila") aveva preso informali contatti per verificare la disponibilità del Comune ad approvare una Variante al Piano Regolatore Comunale / Piano degli Interventi per autorizzare lo spostamento, dell'attuale punto vendita ubicato nel centro urbano. L'Amministrazione non aveva ritenuto di accogliere tale proposta per motivi sia di carattere urbanistico che sociale: in primo luogo perchè, in assenza di qualsiasi richiesta di aprire nuovi supermercati, da almeno 10 anni a questa parte, il trasferimento dell'attuale p.v. "Famila" comporterebbe inevitabilmente la "desertificazione" e l'abbandono del Centro Polifunzionale anche da parte delle molteplici attività commerciali che, come in tutti i complessi di questo tipo, sono strettamente correlati alla presenza del supermercato e, probabilmente, anche delle attività direzionali e di servizio, poste nei primi due piani; con gravi conseguenze anche per il decoro e la sicurezza dei residenti ai piani superiori e, più in generale, dell'area circostante. Non solo: ma l'attuale supermercato e più in generale il centro polifunzionale, con i suoi spazi pubblici, svolge un ruolo fondamentale all'interno del quartiere e in generale nel capoluogo fornendo un servizio di vicinato, facilmente accessibile anche a piedi o in bicicletta. E' cosa nota che, con l'insediamento del nuovo Sindaco, i contatti dei funzionari di Unicom Srl (e per essa della società immobiliare che ne costruisce e gestisce i punti vendita), ora assistiti da un tecnico locale, sono ripresi trovando evidentemente il favore della Amministrazione.

**B) Le delibera propedeutiche :**

A partire da circa metà del 2022 è iniziata l'approvazione di una sequenza di Delibere di Giunta e di Consiglio Comunale finalizzate ad aprire la strada alla costruzione del nuovo supermercato nell'area proposta. Delibere che riteniamo già viziate da possibili profili di illegittimità e che individuano la sola area proposta da Unicom Srl /Emmedue, escludendo qualsiasi altra possibile ubicazione, fra cui quelle che, in base alla stessa legislazione regionale urbanistica sul "consumo di suolo" e alla legge regionale sulle attività commerciali di medie e grandi dimensioni, dovrebbero essere prioritariamente individuate e che, viceversa, non sono nemmeno state prese in considerazione, nemmeno per escluderle (vedasi ad esempio: l'area ex Zuccherificio, per la quale, appena poco prima, con la Variante n.5 al P.I., era stata prevista proprio la specifica destinazione commerciale; l'area, già urbanizzata, dotata di ampi parcheggi e di un idoneo sistema di smaltimento delle acque (bacino di laminazione con scarico delle acque nello scolo Tartaro) occupata dalla Ditta Turatti, di cui era comunque già stato autorizzato il trasferimento nella nuova

sede e che, infatti, alla data odierna è già libera e lo stesso P.A.T. vigente ne indica la "riqualificazione" con attività diverse da quelle industriali, fra cui quelle commerciali).

L'individuazione delle aree idonee a ospitare le medie e grandi strutture di vendita ed il loro inserimento nel Piano degli Interventi, prescinde dalle domande del momento, potendosi anche presentare da ditte eventualmente interessate entro la scadenza del Piano, mentre in tal modo nessun'altra ditta, oltre ad Unicomm, potrà farlo.

In particolare, la Delibera di Giunta che ha perimetrato il "centro urbano", ai sensi della L.R. n.50/2012 (Attività commerciali) e relativo Regolamento n.1/2013, includendo l'area in questione, in contrasto con le norme di legge che indicano chiaramente l'esclusione di aree non edificate né urbanizzate e nemmeno impegnate da Piani Urbanistici Attuativi già approvati.

Da rilevare che l'area di progetto in questione non rispetta nemmeno questa perimetrazione, dato che almeno un terzo di essa ricade al di fuori del "centro urbano", ricadendo, in base al PAT, in Zona Agricola, che non può essere trasformata con la Variante proposta.

Si rinvia alle eventuali successive fasi dell'iter di approvazione previste, per evidenziare possibili ulteriori irregolarità urbanistiche.

### **C) L'assenza o insufficienza dell'interesse pubblico :**

Non sono stati valutati compiutamente e correttamente né l'interesse generale né i presunti vantaggi per il Comune che deriverebbero dall'Accordo pubblico-privato e ne costituiscono fattore essenziale.

1) La valutazione del "rilevante interesse pubblico", che deve verificarsi per ammettere la speciale procedura dell'Accordo di Programma pubblico-privato (ai sensi dell'art.6 della Legge urbanistica regionale) non può essere limitata al solo contributo economico, in termini monetari e/o di opere, che ne deriva al Comune, ma la Giunta ed il Consiglio Comunale, in base ai principi di imparzialità e buona amministrazione, devono anche obiettivamente ponderare tutti gli interessi in gioco e il beneficio o il danno che ne deriva per la Comunità amministrata e per altre ditte o privati cittadini residenti nel Comune amministrato, oltre alle conseguenze di carattere urbanistico ed ambientale. Per quanto già evidenziato al precedente punto A), tanto più a seguito delle fondate preoccupazioni ed opposizioni manifestate con le lettere inviate dalle attività commerciali, direzionali e di servizio e dai residenti del Centro Polifunzionale "Leonardo", nonché – per motivi diversi ma convergenti – dai proprietari della abitazioni unifamiliari poste ai confini con l'area individuata (tra Via Mazzini e Via Caboto), riteniamo inammissibile sotto il profilo politico ma anche amministrativo che non vengano considerati i danni che saranno ad essi provocati, in termini economici ma anche della salute, prendendo in considerazione unicamente l'interesse di una Società, per di più estranea alla comunità cavarzerana.

Si noti che, in base ai disegni depositati, il livello dell'area, oggi più basso, verrebbe portato a quello della strada (Via Mazzini), almeno un metro più alto del terreno delle case confinanti, che sarebbero perimetrare da un muro di contenimento e relativa recinzione, con gli automezzi, anche pesanti, che passerebbero a maggior quota sul loro confine, con relativi scarichi inquinanti.

2) Il "contributo straordinario" : questo è sempre dovuto, non per "gentile concessione" ma per gli obblighi previsti dall'articolo 16, comma 4, del d.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), nel momento in cui un privato (o ditta) chieda ed ottenga la trasformazione delle destinazione urbanistica di un'area, aumentandone il valore commerciale. Nel caso specifico da "Zona bianca" inedificata (ovvero priva di destinazione, essendo decaduto il Piano degli Interventi) e Zona agricola "A" a Zona per Attività Commerciali per medie e grandi strutture di vendita. E ciò a prescindere dal progetto vero e proprio che potrà venire proposto. La norma appare chiara : *spetta al Comune almeno il 50% dell'incremento di valore commerciale determinato dalla Variante al Piano Regolatore Comunale, in questo caso al Piano degli Interventi.* In base a ciò, c'è da dubitare che tale quota parte del plusvalore che spetta al Comune sia di appena 8 euro circa (96.000 euro / 12.000 mq circa) : basta informarsi per verificare che in Comuni affini al Comune di

Cavarzere le aree destinate ad attività commerciali di questo tipo hanno un valore di mercato di almeno 120 euro al mq. , a fronte di un valore di un'area agricola (incolta) dell'ordine dei 3-5 euro al mq.

E' evidente che la rilevantissima differenza va a tutto vantaggio della ditta proponente e a danno , nel senso di un più esiguo incasso, del Comune di Cavarzere. Cosa che potrebbe configurare un danno erariale sanzionabile da parte della Corte dei Conti , oltre a possibili aspetti penali.

3) Il “beneficio pubblico” , specificatamente previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004 (Legge Urbanistica regionale) , che deve concretizzarsi nella realizzazione di opere pubbliche correlate all'intervento proposto ma in aggiunta alle normali Opere di urbanizzazione necessarie e comunque obbligatorie. Fra queste sono ovviamente comprese le opere idrauliche atte a garantire la “invarianza idraulica” dell'area d'intervento ( ovvero il “non peggioramento” della situazione preesistente, come si evince dalla Delibera della Regione Veneto n.2948 del 2009). Ciò si concretizza nel dimensionamento dei bacini o vasche di laminazione , secondo i parametri di legge , del Piano delle Acque del Comune e delle indicazioni/prescrizioni degli Enti preposti, fra cui i Consorzi di Bonifica (nel caso che le acque siano ordinariamente scaricate nella rete scolante) e l'Ente/Azienda che gestisce le fognature comunali (nel caso di scaricare nella rete fognaria , qualora sia impossibile la prima soluzione).

Nel caso specifico, come spiega l'Ing. Riccardo Zoppellaro, uno dei maggiori esperti regionali negli Studi di Compatibilità Idraulica , che conosce molto bene la situazione idraulica del Comune di Cavarzere ed è senz'altro conosciuto dall'Ufficio Tecnico Comunale per avere effettuato detti Studi per i più recenti Piani Urbanistici Attuativi ( il P.U.A. della Ditta Turatti e il Piano di Lottizzazione “Diaz” il cui progettista e direttore dei lavori è lo stesso tecnico firmatario del progetto oggi in esame), le opere idrauliche previste dal progetto presentato da Unicom/Emmedue , non solo non comporta alcun beneficio per le aree contermini – e dunque non costituisce l'asserito (ma indimostrato) “miglioramento idraulico” che configurerebbe il “beneficio pubblico” - ma è addirittura nettamente sottodimensionato per lo smaltimento nella fognatura comunale delle acque meteoriche della sola area in questione , che viene quasi interamente impermeabilizzata. Rileva, lo stesso Ingegnere , che solo la valutazione di compatibilità idraulica dell'area complessiva (circa 45.000 mq ) , sulla base delle previsioni urbanistiche, in cui si colloca l'assai più limitata l'area del nuovo supermercato (poco meno di 12.000 mq) e le relative opere tecnicamente idonee , verificate e autorizzate dagli Enti competenti , può garantire quantomeno l'“invarianza idraulica”, ovvero il non peggioramento della attuale situazione , già di per sé critica. Anche sotto questo profilo, il progetto proposto (che alla data odierna, 29/11/2023, non ha avuto l'approvazione di tutti gli Enti preposti e , prima di tutti, dal gestore delle fognature comunali Acque Venete Spa) risulta insufficiente per la sola area in esame e in ogni caso non può costituire un miglioramento della situazione idraulica dell'area circostante e dunque non può configurare il necessario “beneficio pubblico”, chiaramente quantificato, che costituisce presupposto indispensabile , “conditio sine qua non”, per la legittima approvazione dell'Accordo di Programma, non rinviabile ad una successiva verifica né modificazione.

In assenza di questo, l'approvazione dell'Accordo di Programma risulterebbe in palese contrasto con la norma di legge , un indebito vantaggio a favore del privato e un danno per il Comune, potendosi anche in questo caso configurarsi il danno erariale.

### **Conclusioni :**

le criticità rilevate d'ordine urbanistico, tecnico, economico e giuridico , l'assenza di alcuni pareri fondamentali , già in questa fase necessari per la validità e l'efficacia dell'Accordo di Programma, i pareri legale e tecnico-idraulico redatti da professionisti senz'altro qualificati , forniti da cittadini di Cavarzere che si ritengono danneggiati, consigliano di ritirare la proposta di delibera per effettuare i necessari approfondimenti ed acquisire le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti competenti, in assenza dei quali le opere (idrauliche) costituenti l'asserito “interesse pubblico” non sono realizzabili.

Si deve anche rilevare che il progetto presentato , anche in occasione della Delibera di Giunta che aveva preliminarmente accolto l' Accordo di Programma, interessa anche un'area (triangolare) a sud-ovest , il mappale 665 (parte) , di cui – contrariamente agli altri mappali – non è stata dimostrata la proprietà con il deposito del preliminare di vendita. Dato che non riteniamo sia legalmente possibile presentare né tantomeno approvare un Accordo di programma (e progetti allegati), che coinvolgerebbe un altro cittadino, ignaro o contrario a questo, chiediamo al Dirigente e al Segretario Comunale se è stata verificata la proprietà dell'area ovvero se Unicom/Emmedue e il suo tecnico delegato abbiano o pieno titolo a presentare tale Accordo e, in caso contrario, se il Comune possa legittimamente approvarlo. Si noti anche che tale porzione dell'area è determinante, in quanto necessaria ad avere l'accesso dalla rotatoria stradale e che, in mancanza di esso, l'intero progetto e le relative autorizzazioni dovrebbero essere completamente cambiati (compreso la Compatibilità Idraulica e le relative opere)

In caso contrario, qualora la Maggioranza decida di votare in ogni caso la presente deliberazione, il Gruppo Consiliare del PD esprimerà il proprio voto contrario, riservandosi le azioni più opportune al fine di difendere l'interesse pubblico, previa consultazione con propri esperti di fiducia.

I consiglieri comunali

Henri, Lucio  
Bepi, etc