



I.R. inserto staccabile  
allegato al numero di dicembre 2009

# Due Carrare Notizie

speciale



Nord

## LEGENDA

- perimetro area di intervento P.U.A.
- soglie limite fabbricati
- verde attrezzato
- impianti sportivi e ricreativi
- grigliato verde drenante
- percorso vita ciclo-pedonale
- alberature di alto fusto

----- barriera verde composta da filari alberati

|                                             |                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Superficie territoriale                     | 145.977 mq                                          |
| Superficie a verde pubblico                 | 24.837 mq                                           |
| Superficie a parcheggi                      | 76.908 mq                                           |
| Superficie a impianti sportivi e ricreativi | 14.872 mq                                           |
| Superficie coperta                          | 48.172 mq di cui 22.121 mq di superficie di vendite |

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Piano Urbanistico Attrattivo  
AREA "D4 CENTRO COMMERCIALE"

Allo scopo di rendere più comprensibile il processo evolutivo dell'area "D4 Centro Commerciale Integrato" l'Amministrazione ha pensato di raccogliere, in un inserto che può essere conservato, tutte le fasi evolutive dello stesso. Questo anche allo scopo di fugare tutti quei dubbi che vengono inutilmente strumentalizzati da quanti cercano visibilità travisando i fatti e criticando una corretta e legale gestione Amministrativa.

L'approvazione dell'area per il Centro Commerciale è stata molto travagliata e lunga. Tutto inizia con la delibera n. 18 del 18 aprile 1994 che riportiamo

## a • Delibera del Consiglio Comunale del 18 aprile 1994

(con questa delibera ha avuto inizio nell'anno 1994 il percorso per arrivare alla classificazione dell'area D4 Centro Commerciale Integrato)

Oggetto: Adozione variante parziale al Piano regolatore Generale del Comune di Camara San Giorgio  
All'Appello nominale risultano

|             | Cognome e nome       | P | G | I |
|-------------|----------------------|---|---|---|
| Consigliere | Stella Luigi Antonio |   | X |   |
| Consigliere | Bertin Lucio         | X |   |   |
| Consigliere | Pescante Anna Maria  | X |   |   |
| Consigliere | Marcon Nicola        | X |   |   |
| Consigliere | Gominato Angelo      | X |   |   |
| Consigliere | Moro Antonio         | X |   |   |
| Consigliere | Contarin Maurizio    |   | X |   |
| Consigliere | Lunardi Renzo        | X |   |   |
| Consigliere | Contarin Giancarlo   | X |   |   |
| Consigliere | Salvan Giorgio       |   | X |   |
| Consigliere | Bozzelli Maurizio    | X |   |   |
| Consigliere | Pescante Lorenzo     | X |   |   |
| Consigliere | Mattiolo Giuseppe    | X |   |   |
| Consigliere | Fortini Carlo        | X |   |   |
| Consigliere | Pausco Dino          | X |   |   |
| Consigliere | Negri Zeffirino      | X |   |   |
| Consigliere | Pastore Luigi        | X |   |   |
| Consigliere | Burattin Graziano    | X |   |   |
| Consigliere | Mattiolo Daniela     | X |   |   |
| Consigliere | Marcon Mesenzio      | X |   |   |

Il Signor Gominato Angelo in qualità di Sindaco .....  
..... "Il Presidente mette ai voti l'adozione della variante parziale al piano regolatore generale del Comune:  
La proposta di adozione è approvata con il seguente risultato:

|                    |    |
|--------------------|----|
| presenti e votanti | 17 |
| voti favorevoli    | 13 |
| voti contrari      | 4  |

(Burattin Graziano - Mattiolo Daniela  
Pastore Luigi - Marcon Mesenzio)

## b • Stralcio del Centro Commerciale da parte della Regione

(la Regione tenta di stralciare l'area prevista a Centro Commerciale)

"BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE DEL VENETO  
13-6-1995 N. 54

3) Previsione di area destinata all'insediamento di un Centro Commerciale integrato

a) francamente non dovrebbero spendersi molte parole per contestare tale scelta, che nella relazione tecnica non è minimamente motivata;

b) i motivi di contrarietà sono comunque

b.a) di ordine urbanistico, perchè non sembra ammissibile senza giustificazioni - aggredire una viabilità di livello nazionale (A 13), ed una variante alla SS 16 ancora da realizzare;

b.b) di ordine ambientale, in quanto si tratta di area tuttora agricola, in diretto rapporto con le storiche emergenze del "Cataio" e della "Mincana";

b.c) di ordine viabilistico, perchè non si vede quale sia il bacino di utenza del centro, a meno di creare altri pendolari smi esasperati (cfr. le accorate proteste di Italia Nostra - n. 16098 in data 23/XI/1994 e Provincia di Padova n. 16474 in data 12/XII/1994)."



## **C • Cronistoria delle vicende giudiziarie**

- c1.** **VARIANTE P.R.G.** Comune di Carrara San Giorgio adottato con delibera C.C. n. 18 del 18.04.1994 in cui è prevista la zona D4 Centro Commerciale integrato;
- c2.** **APPROVAZIONE VARIANTE P.R.G.** Comune di Carrara San Giorgio dalla G.R.V. con delibera n. 2374 del 27.04.1995 pubblicata nel B.U.R. n. 54 del 13.05.1995 con la quale viene stralciata la previsione della zona D4;
- c3.** **RICORSO al T.A.R.** presentato dalla Soc. PAOLA contro Regione e Comune per l'annullamento della delibera G.R.V. n. 2374 del 27.04.1995 nella parte che stralciava la previsione del Centro Commerciale;
- c4.** **SENTENZA del T.A.R.** n. 41/97 del 28.11.1996 depositata il 16.01.1997 che accoglie il ricorso della Soc. Paola;
- c5.** **RICORSO in appello per la Regione Veneto contro la Soc. PAOLA** per la riforma della sentenza del TAR n. 41/97;
- c6.** **ADOZIONE Variante P.R.G.** per le zone agricole per compendio alle norme vigenti nei territori di Carrara San Giorgio e Carrara Santo Stefano, con deliberazione del C.C. n. 15 del 13.03.1997; con detta adozione la destinazione dell'area in argomento rimane agricola E2 come prevedeva l'allora vigente P.R.G. di Carrara San Giorgio; nessuna osservazione è stata presentata dalla Soc. Paola durante la pubblicazione di detta adozione;
- c7.** **DELIBERA C.C. N. 26 DEL 14.07.1997 di CONTRODEDUZIONI** alle osservazioni presentate alla delibera di adozione variante zone agricole n. 15 del 13.03.1997; si evidenzia che la Soc. Paola non ha presentato alcuna osservazione;
- c8.** **ADOZIONE Progetto preliminare di P.R.G.** del Comune di Due Carrare con delibera C.C. n. 33 del 30.07.1997 e relative precisazioni delibera C.C. n. 35 del 17.10.1997; Il progetto adottato prende atto che la destinazione dell'area in argomento è Agricola E2 come prevede il P.R.G. vigente e variante zone agricole adottata sopracitata;
- c9.** **APPROVAZIONE VARIANTE PER LE ZONE AGRICOLE DEL G.R.V.** n. 120 DEL 20.01.1998 pubblicata sul B.U.R. n. 18 del 24.02.1998; detta approvazione regionale conferma la destinazione a zona agricola E2 dell'area in argomento nonostante la sentenza del T.A.R. Veneto sopracitata (n.4 presente elenco) fosse conosciuta visto il ricorso in appello del 25.3.1997;
- c10.** **RICHIESTA della Regione Veneto al Sindaco di partecipare alla Commissione Tecnica Regionale del 25.03.1998 con all'ordine del giorno "Sentenza del T.A.R. Soc. Paola"** In quella seduta, presenti il Sindaco e il sottoscritto Geom. Fasolato Duilio, Tecnico Comunale, in qualità di responsabile del Servizio Urbanistica, la Commissione ha ritenuto di rimandare alla Giunta Regionale l'argomento in discussione senza esprimere sulla stessa alcun parere urbanistico;
- c11.** **PUBBLICAZIONE sul B.U.R.** n. 66 del 21.07.1998 della deliberazione della Giunta Regionale 22.06.1998 n. 2358 avente per oggetto: "Sentenza T.A.R. Veneto n. 41/97 del ricorso proposto da Immobiliare Paolo S.r.l. c/Regione Veneto e Comune di Due Carrare. Presa d'atto";
- c12.** **ADOZIONE ESTENSIONE** previsione perimetrazione di salvaguardia progetto preliminare P.R.G. di Due Carrare dell'area D4 a seguito delibera G.R.V. n. 2358 del 22.06.1998; delibera C.C. n. 59 del 30.08.1998  
Il responsabile all'urbanistica geom. Fasolato Duilio, a seguito della deliberazione della G.R.V. n. 2358 del 22.06.1998 ha ritenuto che l'area oggetto di detta deliberazione avesse assunto la destinazione di zona "D4 Centro Commerciale Integrato" e pertanto in conformità ai criteri fissati con il Progetto preliminare di P.R.G. di Due Carrare adottato con delibera Consiglio Comunale n. 33 del 30/07/1997 si è estesa la perimetrazione di salvaguardia all'area di espansione D4 non presente al momento di detta adozione;
- c13.** **CERTIFICATO di Destinazione Urbanistica prot. n. 5483 del 11.09.1998 relativo all'area in argomento**  
Si evince da detta certificazione la destinazione commerciale "D4" dell'area in argomento, comunque soggetto al regime di salvaguardia a seguito adozione delibera C.C. n. 59 del 30.08.1998;
- c14.** **RICORSO al T.A.R. Veneto della Soc. Immobiliare Paolo S.r.l.** contro il Comune di Due Carrare per l'annullamento della delibera C.C. n. 59 del 30.08.1998 notificato in Comune il 13.11.1998;
- c14.bis** **INCARICO ALL'AVV. DOMINICHELLI PER PATROCINIO LEGALE** presso il T.A.R. contro Soc. Paola, delibera G.M. n. 147 del 20.11.1998;
- c14.tris** **MEMORIA DIFESA AVV. DOMINICHELLI ricorso di cui al punto 14;**
- c15.** **DELIBERA C.C. n. 71 del 04.12.1998** avente per oggetto "Revoca delibera Consiglio Comunale n. 59 del 30.08.1998"  
A seguito del ricorso al T.A.R. sopraindicato, l'Amministrazione ha incaricato l'Avv. Prof. Vittorio DOMINICHELLI che il 03.11.1998 con proprio parere allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 71/98 ha espresso l'opportunità di provvedere alla rimozione del provvedimento oggetto di ricorso al T.A.R. evidenziando inoltre che, diversamente dell'interpretazione data dal sottoscritto, la deliberazione della G.R.V. n. 2358 del 22.06.1998 di presa d'atto della sentenza del T.A.R. n. 41/97 non comportava alcuna variazione di destinazione urbanistica dell'area in argomento per cui il centro commerciale non è consentito dal P.R.G. in vigore (pag. 5 secondo comma del parere);
- c16.** **CERTIFICATO di destinazione urbanistica prot. n. 7968 del 15.12.1998 relativo all'area in argomento**  
Si evince da detta certificazione la destinazione "Agricola E2" dell'area in argomento in conformità al parere dell'Avv. Domenichelli sopraindicato;
- c17.** **RICHIESTA, pervenuta il 08.02.1999 prot. B23, di parere preventivo della Soc. Paola per la realizzazione di un "Parco Turistico Commerciale" nell'area in argomento;**

- c18.** RICORSO AL T.A.R. del 14.02.1999 presentato dalla Soc. Paola contro il Comune di Due Carrare e la Regione Veneto per l'accertamento della destinazione commerciale dell'area in argomento nonché per l'annullamento o la disapplicazione della delibera C.C. n. 71 del 04.12.1998 nella parte in cui si evidenzia la destinazione agricola della zona come risultante anche dal sopraccitato certificato di destinazione urbanistica (notificato il 18.02.1999);
- c18.bis** INCARICO ALL'AVV. DOMENICHELLI PER PATROCINIO LEGALE presso il T.A.R. contro Soc. Paola, delibera G.M. n. 36 del 13.04.1999;
- c18.tris** MEMORIA DIFENSIVA AVV. DOMENICHELLI ricorso di cui al punto 18;
- c19.** RISPOSTA alla richiesta del parere preventivo sopraccitato; sentita la Commissione Edilizia Comunale in data 02.03.1999 si è espresso il diniego all'ammissibilità dell'intervento richiesto trattandosi di zona agricola E2;
- c20.** PRESENTAZIONE DOMANDA di P.d.L. "Area Centro Commerciale" integrata da parte della Soc. Paola in data 23.03.1999 prot. 1914; detta richiesta è relativa all'area in argomento e altra in deroga per mq. 15.756; detta richiesta non è stata ancora presa in esame;
- c21.** ADOZIONE P.R.G. DI DUE CARRARE con delibera C.C. n. 7 del 25.03.1999; il P.R.G. adottato destina l'area in argomento parte a zona agricola E2 e parte a zona D3.2;
- c22.** RICORSO AL T.A.R. del 10.05.1999 notificato l'11.05.1999 presentato dalla Soc. Paola contro Comune di Due Carrare per l'annullamento sulla richiesta di parere preventivo "Parco Turistico Commerciale";
- c22.bis** MEMORIA DIFENSIVA AVV. DOMENICHELLI ricorso di cui al punto c22;
- c23.** RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI P.d.L. "Area Centro Commerciale"; sentita la Commissione Edilizia Comunale in data 20.05.1999 si è espresso il diniego all'ammissibilità dell'intervento richiesto in quanto in contrasto con la destinazione di zona del P.R.G. vigente;
- c24.** RICORSO AL T.A.R. del 10.06.1999 notificato il 14.06.1999 per l'annullamento del C.C. n. 7 "Adozione P.R.G. Due Carrare";
- c24.bis** MEMORIA DIFENSIVA AVV. DOMENICHELLI ricorso di cui al punto c24;
- c25.** RICORSO AL T.A.R. del 24.06.1999 notificato il 25.06.1999 sul diniego approvazione P.d.L. "Area Centro Commerciale";
- c25.bis** MEMORIA DIFENSIVA AVV. DOMENICHELLI ricorso di cui al punto c25;
- c26.** COMUNICAZIONE AL SINDACO del 23.12.1999; di sottoporre al Consiglio Comunale il P.d.L. "Area Centro Commerciale Integrata" presentato dalla Soc. Paola;
- c27.** INCARICO ALL'AVV. DOMENICHELLI PER PATROCINIO LEGALE presso il T.A.R. contro Soc. Paola per i tre ricorsi indicati ai punti 22-24-25, delibera G.M. n. 110 del 20.07.1999;
- c28.** DINIEGO P.d.L. "Area Centro Commerciale" delibera Consiglio Comunale n. 21 del 29.02.2000;
- c29.** SENTENZA al T.A.R. n. 1107/00 del 17.02.2000 relativa ai 5 ricorsi pendenti presentati dalla Soc. Paola contro Comune Due Carrare;
- c30.** INCARICO ALL'AVV. DOMENICHELLI per ricorso Consiglio di Stato con Sentenza T.A.R. n. 1107/00 del 17.02.2000;
- c31.** MEMORIA DIFENSIVA AVV. DOMENICHELLI ricorso Consiglio di Stato contro sentenza T.A.R. n. 1107/00;
- c32.** SENTENZA Consiglio di Stato in data 17.10.2000 nella quale viene accettato la sospensiva della richiesta danni mentre conferma la sentenza del TAR nella parte urbanistica;
- c33.** SENTENZA T.A.R. Veneto n. 2014/01 del 18.01.2001 su ricorso n. 4450/93 presentato da ex consiglieri comunali e cittadini su indicazione di una consultazione popolare avente ad oggetto "Parere riguardo all'insediamento di un centro commerciale integrato nel territorio comunale". Viene accolto il ricorso e pertanto gli atti della consultazione popolare sono annullati.
- c34.** SENTENZA T.A.R. Veneto n. 4444/01 del 30.10.2001 della Soc. Immobiliare Paola contro la Regione Veneto depositata in segreteria il 29.12.2001. Su ricorso n. 1353/01 il T.A.R. si esprime contro la Regione Veneto ingiungendo alla stessa a dare esecuzione entro 60 giorni alla Sentenza T.A.R. n. 41/97.
- c35.** DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 458 DEL 01.03.2002 con la quale ai sensi art. 44 L.R. 61/85 viene approvata la variante P.R.G. Carrara San Giorgio del 1994 nella parte dell'area commerciale precedentemente stralciata su cui pendeva ricorso T.A.R. n. 41/97 e che di fatto viene dato esecuzione alla sentenza T.A.R. indicato al punto c34;
- c36.** PARERE AVV. DOMENICHELLI DEL 19.04.2002 in merito alla determinazioni che il Comune dovrà assumere a seguito della sentenza del T.A.R. Veneto, I<sup>a</sup> Sez. n. 1107/00 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 458 del 31.02.2002.
- c37.** RICHIESTA VARIANTE ALLE N.T.A. DELLA Z.T.O. D/4 - CENTRO COMMERCIALE INTEGRATO DEL 25.01.2005 presentata dalla Veneto Engineering S.r.l. su incarico della Società Paola S.r.l., Socim S.r.l., Euganea S.r.l.
- c38.** 2006 Il Consiglio di Stato ha confermato sentenza del TAR del 1998 (Punto c4 relativo al Punto c5.)
- c39.** L'udienza del Consiglio di Stato per quantificazione dei danni (Punto c33) è stata fissata per l'11 dicembre 2009 prossimo

**d• Mozione proposta dal Gruppo di Maggioranza  
e approvata in Consiglio Comunale  
in data 22.07.2008**

Il Consiglio Comunale di Due Carrare

Premesso che :

- a seguito della nota vicenda giudiziaria del Centro Commerciale Integrato, previsto all'uscita del casello autostradale di Terme Euganee, conclusasi con la sentenza del Consiglio di Stato che legittima la variante urbanistica e quindi riconosce l'originaria destinazione urbanistica commerciale per Grandi Strutture di vendita;
- il Consiglio Regionale del Veneto nel 2004 ha approvato le norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nella Regione che hanno previsto un aumento delle aree destinate alla grande distribuzione commerciale di 145.000 mq.;
- l'Unione Europea nel definire gli standard ottimali per una equilibrata rete commerciale indica un rapporto di presenza della grande distribuzione di 150 mq. per ogni 1.000 abitanti, e premesso che, con le decisioni della Regione, in Veneto il rapporto in questione è di 247 mq per 1000 abitanti;
- l'Aumento introdotto dalla Regione ha provocato il notevole superamento dei parametri consigliati dall'Unione Europea e ha alterato il rapporto tra la piccola, la media e la grande distribuzione commerciale;
- la Giunta Regionale ha presentato nei giorni scorsi una proposta di progetto di legge regionale di programmazione per l'insediamento di attività commerciali per i prossimi anni che prevede un ulteriore aumento delle aree destinate alla grande distribuzione commerciale di 350.000 mq;
- le preoccupazioni dei commercianti sono anche quelle dei cittadini di Due Carrare, sia per l'aspetto occupazionale sia per l'impatto che ne deriverebbe con una simile struttura in un'area avente un'alta sensibilità ambientale poiché posizionata ai piedi dei Colli Euganei;
- la proposta della Regione possa danneggiare le attività commerciali di piccola e media grandezza che sono fondamentali per l'economia e che costituiscono un elemento di vitalità e ricchezza del nostro territorio;
- in data 1 febbraio 2008 le ditte DIEDA srl e Paola srl hanno chiesto l'approvazione del Piano Attuativo per la realizzazione di un Centro Commerciale Integrato;
- in data 19 maggio 2008 il Prof. Domenichelli ha inviato parere " Pro-Veritate" in cui tra l'altro si evidenzia il rischio per il Comune di Due Carrare di dover corrispondere danni per lo stralcio a suo tempo effettuato dell'area destinata a Centro Commerciale integrato;

**DELIBERA**

- di richiedere alla Giunta Regionale di non prevedere aumenti di superfici di vendita per le grandi strutture commerciali, compresa l'area suddescritta;
- di invitare la Regione Veneto affinché avvii una consultazione concertata tra proprietà e Comune di Due Carrare volta ad individuare una soluzione diversa dall'attuale previsione di centro commerciale (destinazione riconosciuta con la sentenza del Consiglio di Stato N. 5201, depositata in Segreteria del Consiglio di Stato il 07.09.2008), visto che il problema giudiziario ha interessato ed interessa sia il Comune di Due Carrare sia la Regione Veneto;
- di dare mandato alla Giunta Comunale di avviare contatti con le ditte proponenti, perché nelle more di pubblicazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), valutino l'opportunità di insediare attività commerciali più congrue alla natura dell'area.
- di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Veneto e alle ditte proprietarie."

|                      |                       |       |
|----------------------|-----------------------|-------|
| Sindaco              | Vason Sergio          | P     |
| Consigliere          | Bedorin Danilo        | P     |
| Consigliere          | Romanato Mario        | P     |
| Consigliere          | Paggiaro Gabriele     | P     |
| Consigliere          | Bain Giovanni         | P     |
| Consigliere          | Crivellaro Giampietro | P     |
| Consigliere          | Bozzelli Maurizio     | P     |
| Consigliere          | Formentin Francesco   | P     |
| Consigliere          | Garbo Claudio         | P     |
| Consigliere          | Zennaro Augusto       | P     |
| Consigliere          | Schiavo Chiara        | P     |
| Consigliere          | Lana Diego            | P     |
| Consigliere          | Salvò Moreno          | P     |
| Consigliere          | Bergamasco Egidio     | P     |
| Consigliere          | Pizzo Giovanni        | P     |
| Consigliere          | Greggio Giuseppe      | P     |
| Consigliere          | Chinchio Giorgio      | P     |
|                      |                       |       |
| Consiglieri presenti |                       | n. 17 |
| Consiglieri votanti  |                       | n. 17 |
| Consiglieri astenuti |                       | n. 10 |
| Voti favorevoli      |                       | n. 11 |
| Voti contrari        |                       | n. 6  |

(Bergamasco Egidio, Chinchio Giorgio,  
Crivellaro Giampietro, Greggio Giuseppe,  
Pizzo Giovanni, Salvò Moreno)

Allegato D alla deliberazione cc n° 39 del 22/07/08

**Ordine del giorno: no all'aumento delle aree  
destinate alla grande distribuzione  
Mozione proposta dal Gruppo di Minoranza  
Il Consiglio Comunale di Due Carrare**

- premesso che il Consiglio Regionale Veneto nel 2004 ha approvato le Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nella Regione che hanno previsto un aumento delle aree destinate alla grande distribuzione commerciale di 145.000 metri quadrati;
- premesso che l'Unione Europea, nel definire gli standard ottimali per una equilibrata rete commerciale, indica un rapporto di presenza della grande distribuzione di 150 metri quadrati per ogni 1000 abitanti, e premesso che, con le decisioni della Regione, in Veneto il rapporto in questione è di 247 metri quadrati per 1000 abitanti;
- considerato pertanto che l'aumento introdotto dalla Regione ha provocato il notevole superamento dei parametri consigliati dalla Unione Europea e ha alterato il rapporto tra la piccola, la media e la grande distribuzione commerciale;
- considerato inoltre che la Giunta Regionale ha presentato nei giorni scorsi una Proposta di progetto di legge regionale di programmazione per l'insediamento di attività commerciali per i prossimi anni che prevede un ulteriore aumento delle aree destinate alla grande distribuzione commerciale di 350.000 metri quadrati;
- vista la mobilitazione delle organizzazioni di categoria del commercio e dei consumatori contro la proposta della Regione;

- preoccupato che la proposta della Regione possa danneggiare le attività commerciali di piccola e media grandezza che sono fondamentali per l'economia e costituiscono un elemento di vitalità e ricchezza nel nostro territorio;

ESPRIME

- Netta contrarietà alla proposta della Regione;
- Invita la Giunta Regionale a bloccare l'aumento delle aree destinate alla grande distribuzione commerciale;
- Invita infine la Giunta Regionale a sottoporre qualsiasi ulteriore proposta di legge sul commercio alle Province e ai Comuni.

Moreno Salvò, Egidio Bergamasco, Giovanni Pizzo  
Giuseppe Greggio, Giorgio Chinchio

**e\* delibera N°43 del 27 ottobre 2009  
di approvazione del PDL dell'area  
"D4 Centro Commerciale integrato"**

All'appello nominale del presente ordine del giorno risultano:

| Ruolo       | Cognome e Nome       | Pres |
|-------------|----------------------|------|
| Sindaco     | Vason Sergio         | X    |
| Consigliere | Bedorin Danilo       | X    |
| Consigliere | Romanato Mario       | X    |
| Consigliere | Paggiaro Gabriele    | X    |
| Consigliere | Bain Giovanni        | X    |
| Consigliere | Crivellaro Giampiero | X    |
| Consigliere | Bozzelli Maurizio    | X    |
| Consigliere | Formentin Francesco  | X    |
| Consigliere | Garbo Claudio        | X    |
| Consigliere | Zennaro Augusto      | X    |
| Consigliere | Schiavo Chiara       | X    |
| Consigliere | Lana Diego           | X    |
| Consigliere | Salvò Moreno         | X    |
| Consigliere | Bergamasco Egidio    | X    |
| Consigliere | Pizzo Giovanni       | X    |
| Consigliere | Greggio Giuseppe     | X    |
| Consigliere | Chinchio Giorgio     | X    |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| consiglieri presenti   | n. 17 |
| consiglieri votanti    | n. 17 |
| consiglieri astenuti   | n. 1  |
| (Crivellaro Giampiero) |       |
| voti favorevoli        | n. 10 |
| voti contrari          | n. 6  |

(Bergamasco Egidio, Chinchio Giorgio,  
Greggio Giuseppe, Pizzo Giovanni,  
Salvò Moreno, Schiavo Chiara)

Ecco il testo della delibera

.....omissis.....

- 6)** di dare atto che lo schema di convenzione proposto sopracitato viene approvato come così modificato-integrato:

alla fine art. 4 viene aggiunto il seguente comma:

"Sono a carico della Ditta attuatrice altresì tutte le spese legali (consulenze, pareri legali, costituzioni in giudizio, spese peritale e processuali per eventuale citazione in giudizio), sia innanzi alla giurisdizione ordinaria che al giudice amministrativo per tutti gradi di procedimento"

penultimo comma art. 4 viene stralciato:

"Contestualmente alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la ditta attuatrice presenterà singole polizze fidejussorie assicurative, esentabili a prima richiesta"

e così sostituito:

"Contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo ed ai fini del rilascio dello stesso, la ditta attuatrice dovrà versare, mediante deposito presso la Tesoreria Comunale, l'intero importo dovuto per le previste indennità di occupazione ed espropriazione delle aree soggette ad acquisizione, comprensivi dei costi dei procedimenti"

dopo l'art. 4 viene aggiunto il seguente nuovo articolo 4bis:

ACQUISIZIONE IMMOBILI DITTE DISSENZIENTI

(Vedi testo osservazione n. E2)

il testo dell'art. 6 viene interamente stralciato e così sostituito:

"Gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono computabili e saranno determinati in base alle tabelle art. 86 3° comma LR 61/85 e s.m.i. vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

- 7)** l) di richiamare di seguito facendole proprie le prescrizioni fatte dal responsabile servizio urbanistica, in sede di adozione; come modificate a seguito parere sulle osservazioni in argomento:

a) le norme tecniche di attuazione del P.U.A. "D4 Centro commerciale integrato" in adozione sono quelle del PRG vigente (variante ex Carrara San Giorgio) che si allegano e devono intendersi sostitutive di quelle proposte dalla ditta lottizzante;

b) la quota media di campagna al fine della determinazione ~~al-~~terra fabbricati fuori terra, massima m. 9,00 viene fissata a quota m. 6,00 anziché a quota m. 7,00 come indicato nella tav. 3 di progetto, fatta salva della necessità, da verificare e dimostrare in sede esecutiva, per motivi idraulici, di innalzare la quota di riferimento fino a massima m. 7,00;

c) la proposta planivolumetrica "rendering" da presentare con il progetto esecutivo dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale

- 8)** di dare atto che:

a) il P.U.A. in argomento è conforme alle previsioni del P.R.G. vigente e rientra nei limiti previsti dall'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) il P.U.A. in argomento è conforme alle prescrizioni di legge e regolamentari in materia;

c) il P.U.A. in argomento prevede la dotazione di superfici a servizio (standard) come definito e previsto dalle norme tecniche di attuazione di PRG relative alla Z.T.O. "D4 Centro commerciale integrato", (art. 15bis Variante PRG ex Carrara San Giorgio)

- 9)** di stabilire che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la Ditta dovrà seguire le procedure previste dall'art. 122, comma 8 D.Lgs 163/2006 come modificato dal D.Lgs 152/2008;

**10)** di stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono computabili, a modifica dell'art. 6 dello schema di convenzione come sopraproposto, in quanto eventuali "opere di urbanizzazione generali" se necessarie, sono d'obbligo e di pertinenza della tipologia di attività che si andrà ad insediare;

- 11)** di stabilire che gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione saranno corrisposti al momento del rilascio dei permessi a costruire dei fabbricati;

- 12)** di fissare la cauzione di € 14.405.230,00 pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione previste nel preventivo di spesa proposto in convenzione maggiorata del costo della rotonda aggiunta su incrocio S.S.16/S.P.9 Via Mincana (€ 1.000.000) e dell'aumento opere impianti sportivi (€ 300.000), eventualmente da aggiornare conseguentemente all'approvazione del progetto esecutivo opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale come previsto dall'art. 15 dello schema di convenzione, dando atto fin da ora che:
- tra le opere previste all'interno dello standard per impianti sportivi è prevista la realizzazione di un impianto per lo sport dell'importo di € 1.300.000;
  - tra le opere generali sia prevista la realizzazione di una rotonda aggiuntiva all'incrocio della S.S.16 con la S.P.9;
- 13)** di stabilire che prima della sottoscrizione della convenzione la società DEDA e tutti gli aventi titolo o chi per loro ritirerà

ogni controversia o pretesa in essere verso il Comune con particolare riferimento al controverso "Società Paola";

- 14)** di dare atto che il termine di validità del piano in oggetto è di dieci anni dalla data in cui il piano stesso acquisirà efficacia ai sensi art. 20 punto 9 L.R. 11/2004 e di fissare in anni uno il tempo utile, dalla stessa data, per la firma della convenzione dopodiché il PUA s'intende decaduto;
- 15)** di dichiarare ai sensi comma 8 art. 60 L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni la pubblica utilità per le opere previste dal piano di lottizzazione in argomento, per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni;
- 16)** di demandare al Responsabile del Servizio gli adempimenti conseguenti previsti dall'art. 20 L.R. 11/2004 e successive modificazioni.



## Articolo di Garbo e Burattin

### CENTRO COMMERCIALE BREVE STORIA DEL PROBABILE CENTRO COMMERCIALE



La destinazione commerciale dell'area a ridosso del casello autostradale Terme Euganee è stata imposta con sentenza n° 41/97 del TAR Veneto del 26.11.1996, su ricorso presentato dal privato proprietario dell'area verso la fine del 1995.

La Regione aveva stralciato quell'area D4 commerciale dalla variante al PRG con motivazioni legate (vedi punto b):

all'urbanistica: non ammissibile aggredire una visibilità a livello Nazionale e una variante alla SS 16 ancora da realizzare;

all'ambiente: area in diretto rapporto con storiche emergenze, "Cataio e Mincana";

alla visibilità: non si vede quale sia il bacino di utenza, a meno di creare altri pendolarismi esasperati.

Il T.A.R. del Veneto ha sentenziato che lo stralcio non si poteva fare d'imperio. Anche il Consiglio di Stato ha confermato la decisione del TAR e quindi la Regione è stata costretta a destinare quell'area per il Centro Commerciale (delibera del marzo 2002). Comunque è evidente che tutto parte dalla decisione del Consiglio Comunale di Carrara San Giorgio del 18 aprile 1994 che approva la variante al PRG con inclusa l'area "D4 Centro Commerciale". Un Centro che è stato inserito nella variante con il voto favorevole della maggioranza dei Cittadini di Carrara San Giorgio (la fusione è del 1995) in una Consultazione di fine 1993 con la quale la maggioranza democristiana, segretario Salvò Moreno e attuale capogruppo consigliere del Centrosinistra, prometteva un grande sviluppo del paese e l'inserimento del Centro Commerciale solo se avesse trovato il consenso dei cittadini.

Il gruppo consigliere Olivo di minoranza, con alcuni commercianti locali, ha presentato ricorso al TAR il 10 dicembre del 1993 contro tale tipo e modalità di consultazione. La consultazione è stata giudicata illegittima con sentenza del 18.01.2001: Troppo tardi: la sentenza dichiara infatti illegittima la Consultazione ma non la validità dell'altra sentenza riconosce l'area come commerciale.

Una "beffa" dei tempi della giustizia a cui non si può rimediare.

Se il TAR si fosse pronunciato rispettando i tempi di presentazione dei ricorsi, si sarebbe accorto che la richiesta di illegittimità della consultazione era stata depositata ben prima del ricorso del Privato. Il Comune ci avrebbe pensato due volte prima di indire una nuova Consultazione e la cosa si sarebbe subito chiusa. E invece tutti scontenti e delusi: il gruppo Olivo e i commercianti locali, la Regione che negando la validità della scelta dell'area "D4 Centro Commerciale" del Comune inciampa su un inconcepibile errore formale, e anche il Privato che si è visto riconosciuta la trasformazione dell'area dopo 8 anni ma si trova ora senza autorizzazioni commerciali da parte della Regione. Un danno? Chi pagherà? E la Regione delibererà nuove autorizzazioni di Centri Commerciali? Per adesso il Comune ha già pagato 55.000 euro esclusi i 5.000 per le spese della sentenza TAR sulla illegittimità della Consultazione. (punto c33)

Il capogruppo Salvò, in Consiglio Comunale, dimenticando che nel '94 era favorevole al Centro Commerciale, ha addebitato all'attuale Amministrazione tutte le colpe dell'eventuale Centro Commerciale, anche quelle della scarsa visibilità. A parte il fatto che il Consiglio ha imposto la costruzione di due rotonde, una su via Mincana e una sulla Statale 16, ricordiamo che la decisione sulla visibilità (se verrà fatto il Centro) spetta alla Commissione Regionale Valutazione Impatto Ambientale.

Ripetiamo: le autorizzazioni commerciali sono di competenza Regionale. Tutto resta bloccato se il Consiglio Regionale approva la seguente mozione (che proponiamo): "Il Consiglio Regionale non approverà nuove autorizzazioni commerciali e non rinnoverà l'utilizzo delle eventuali rinunce".

I Consiglieri di Lega Nord, ex Alleanza Nazionale e Partito Democratico (tutti a parole) sono contrari a nuovi Centri Commerciali e in Regione hanno la maggioranza. Perché non hanno ancora approvato una tale mozione?

\* si veda punto a per i favorevoli e contrari



## Intervento del capogruppo di maggioranza Bedorin Danilo

**27 OTTOBRE 2009 CONSIGLIO COMUNALE  
APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE GSV**

Io penso che si debba ragionare del centro commerciale partendo dai fatti e non dalle dichiarazioni fatte per piacere a qualcuno.

Secondo me, il punto di partenza di tutta la vicenda nasce dalla ormai famosa sentenza del Consiglio di Stato del 17 ottobre 2000 nella quale si riconosce la zona commerciale e si sospende l'esecuzione al risarcimento del danno al Comune. Infatti la Regione Veneto con D.G.R. dell'1 marzo 2002, n. 458 ha approvato la variante.

Da questo punto, in avanti, non succedono molte cose in quanto la proprietà non avendo, probabilmente, intenzione o disponibilità ad eseguire il centro commerciale non avanza particolari richieste. Infatti la passata amministrazione non mi pare abbia prospettato soluzioni definitive e risolutive per l'area in questione.

Nella riunione promossa il 25 settembre c.a. dal Partito Democratico un cittadino ha chiesto se si poteva fare qualcosa in questo ampio arco di tempo. Nessuno ha dato una risposta. Per la verità non si poteva fare molto, ma fare un invito formale a presentare il piano di lottizzazione dell'area, questo sì. La legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 all'articolo 28 recita: "...il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone edificabili a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se esse non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio." Il comma successivo prosegue "...ove manchi l'accettazione da parte dei privati, il sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione e di procedere all'esproprio.

Ora, se questa procedura fosse stata avviata qualche responsabilità da parte dei privati ci sarebbe, anche se, il loro diritto ad avere la zona commerciale non è sancita da questa, o dalla precedente amministrazione comunale, bensì dalla sentenza del Consiglio di Stato.

Vorrei aggiungere una precisazione, sempre in relazione a detta riunione. Il capogruppo Salvò ha affermato, correttamente, che il 14 febbraio 2008 il Consigliere Regionale Gallo, del Partito Democratico, ha presentato una interrogazione alla Giunta Regionale per verificare se vi fossero domande di licenze commerciali per l'area in questione pendenti presso la Regione, o contenziosi, mi pare che la Regione abbia risposto negativamente. Analoga domanda era già stata presentata alla Regione Veneto dall'avv. Fabio Gava in data 23 ottobre 2006, quindi due anni prima, ottenendo come risposta che non vi sono cause pendenti e che non vi sono richieste di licenze commerciali.

Del nostro insediamento, marzo-aprile 2005, in più circostanze la proprietà si è rivolta all'Amministrazione Comunale per avviare un progetto urbanistico dell'area, ma mai in modo concreto. Per avere una domanda formale dobbiamo attendere il febbraio del 2008.

A fronte della domanda di lottizzazione dell'area è sorta tutta una serie di dubbi ed interrogativi, in quanto non siamo di fronte ad una

richiesta pacifica di piano di lottizzazione, bensì ad una controversia piuttosto impegnativa per l'Amministrazione Comunale anche perché al proprio interno ha diverse persone che erano e sono tutt'oggi contrarie al centro commerciale, ma che non possono astenersi nel pronunciare un proprio parere slegato dalla documentazione e dagli atti in possesso dell'amministrazione.

Al fine di fugare tutte le perplessità emerse subito dopo la presentazione della domanda di lottizzazione, sono state formulate 8 domande all'avvocato di fiducia dell'Amministrazione Comunale, (come della precedente) professore Domenichelli, e precisamente:

**1°** L'Amministrazione comunale, allo stato attuale delle cose sotto l'aspetto urbanistico, deve ritenere ammissibile e di conseguenza esaminare la richiesta della proprietà circa l'attuazione della z.t.o. D4 Centro Commerciale?

...può considerarsi oggi senz'altro vigente ed efficace la destinazione urbanistica attribuita al compendio immobiliare... (parere già espresso anche alla precedente Amministrazione).

**2°** E' possibile che il PAT, in corso di adozione, ponga l'area D4 in regime di salvaguardia per una proposta urbanistica non condivisa con i proprietari?

...l'avvocato richiama un suo precedente parere del 19/4/2002 per ribadire la posizione "differenziata" e "qualificata" della proprietà per effetto della D.G.R. n. 458/2002 con cui la regione, in esecuzione di un'ulteriore sentenza del TAR n. 4444/2001 ha approvato la variante. In altre parole quando concorrono più pareri favorevoli espressi da fonti giuridiche non rilevando alcun contrasto urbanistico, non vi è alcun ostacolo, infatti la Giunta Regionale con la succitata delibera l'ha approvato.

**3° e 4°** E' possibile che il PAT, in corso di redazione, oppure il PATI del Consorzio, in cui ricade il territorio di Due Carrare, escludano che nell'area in esame sia possibile realizzare una Grande Struttura di Vendita, pur mantenendo la destinazione commerciale e quindi l'idoneità all'insediamento delle attività previste dalle N.T.A. vigenti? ...deve ritenersi in capo alla proprietà una consolidata e qualificata aspettativa non solo all'approvazione della variante "semplificata", ma anche alla conferma della previsione della GSV...

**5°** La proposta di PUA presentata dalla proprietà prevede, rispetto al P.R.G., una modifica del perimetro dell'ambito nel limite del 10% ricomprendente un'area avente destinazione zta E2 agricola: è possibile prevedere in tale area costruzione di parcheggi di standards pertinenti alla zta D4, ovvero la costruzione di una strada avente

interesse anche pubblico ed è possibile "delocalizzare" tale area agricola?

...una volta ricompresa nel perimetro del piano attuativo risulta ad ogni effetto assorbita nello stesso e "conformata" alla relativa destinazione e regolamentazione.

6° Può essere convenzionato e rilasciato il permesso di urbanizzazione indipendentemente dalla correlazione e dal rispetto delle normative sul commercio e tale correlazione può essere configurata solo per il rilascio dei permessi di costruire e non delle opere di urbanizzazione?

Tale conclusione risulta del resto confermata dal fatto che un compendio commerciale può essere realizzato anche per un utilizzo diverso dalla vendita al pubblico...in attesa del loro successivo rilascio in funzione di tale specifico utilizzo...

7° Come può essere individuato il grado di perequazione in relazione agli impianti pubblici previsti nel comparto?

...è possibile per l'Amministrazione postulare un obbligo di devoluzione dei beni al termine del periodo necessario e consentire l'ammortamento, con conseguente subentro dell'Amministrazione.

8° Nella definizione dei suddetti impianti sportivi e ricreativi, ne è possibile la previsione ed esecuzione fuori dell'ambito di intervento? ...non vedo particolari ostacoli all'esecuzione, da parte della proprietà ad eseguire opere pubbliche su di una determinata area messa a disposizione dell'Amministrazione ed in conformità ad un progetto approvato dalla medesima.

Si è cercato con la minoranza di approvare un documento unitario, ma non si è trovato un accordo poiché la minoranza chiedeva che vi fosse la richiesta di sospensione per tre anni di ogni possibilità di rilascio di licenze commerciali.

A noi sembrava non rilevante questa questione, ci interessava e ci interessa il cambio d'uso di quell'area in modo da salvaguardare, per quanto possibile il commercio nel suo insieme. Con tale presupposto sono stati avviati degli incontri con la proprietà e con la Regione Veneto per verificare se vi fosse la disponibilità a considerare soluzioni diverse a quelle della GSV. La conclusione, purtroppo, è quella che la proprietà intende "qualificare", come la chiama il prof. Domenichelli, l'area.

Il progetto di lottizzazione presentato nel febbraio 2008 è stato integrato nel maggio 2009, dopo tutta una serie di valutazioni e discussioni nonché del succitato parere.

In data 22 giugno 2009, protocollo 6251, la Società DEDA s.r.l. ha presentato una proposta di accordo di pianificazione (o accordo di programma) ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale 11/2004.

La proposta riguarda alcune modifiche all'articolo 15 bis delle norme tecniche di attuazione, ovvero:

- modifica delle altezze, da m.9 a m. 12 nei limiti del volume attuale, quindi senza aumento dello stesso;

- adeguamento alle norme regionali sul commercio per quanto riguarda i parcheggi;
- modifica alla copertura a falde;
- stralcio degli impianti sportivi con realizzazione degli stessi laddove dall'Amministrazione li riterrà più consoni.

Per contro la Società DEDA si rende disponibile a realizzare un palazzetto dello sport simile a quello di Salboro con 300 posti a sedere e a insediare prioritariamente nella galleria del centro commerciale attività già presenti nel territorio di Due Carrare, infine a cedere le aree di proprietà interessate alla realizzazione della compianera, strada adiacente all'autostrada.

Questo argomento non è oggetto di valutazione del consiglio comunale essendo a tutt'oggi una proposta del privato.

Da premesso, penso che tutto si possa dire ed affermare, ma dividere, come ha fatto la cui vicina amministrazione Comunale di Battaglia Terme, tutta una serie di non verità, sicuramente non giova a far capire realmente come stanno le cose.

Al Sindaco di Battaglia, dico, e diciamo che le sue preoccupazioni sono anche le nostre con la differenza che noi dobbiamo agire con atti formali e non con i sentiti dire, come il suo comunicato stampa.

Non ci sono progetti di centri commerciali depositati in Comune, c'è solo il progetto di lottizzazione dell'area e una proposta di accordo di programma su cui non abbiamo preso alcuna decisione. L'unico invito pervenuto all'Amministrazione è stato quello del consigliere di minoranza Bergamasco il quale nella riunione pubblica del 25 settembre 2009, organizzata dal Partito Democratico, ha proposto di non accogliere la richiesta di accordo di programma. E' un invito che deve essere misurato, valutato in ogni suo aspetto, e che comunque non è oggetto di discussione. In data 16 luglio 2009 con delibera di Giunta Comunale è stato adottato il piano di lottizzazione con tutta una serie di ulteriori richieste volte a garantire il nostro territorio.

Infine, come informazione, l'avv. Domenichelli ci ha comunicato con lettera datata 7 agosto 2009 che è stata fissata per il giorno 11 dicembre 2009 l'udienza di discussione al risarcimento del danno. Danno che è già stato richiesto dall'avv. Luciano Sampietro in data 23 ottobre 2006, quantificabile in 20 milioni di euro. Ovvio che si tratta di una richiesta strampalata, perché non dimostrata, ma non si deve sottovalutare nessun atto riguardante la GSV.

Mi pare di poter dire che abbiamo seguito un percorso lineare, trasparente, accompagnato da pareri legali proprio per non esporre l'amministrazione ad eventuali danni che poi inevitabilmente si riverserebbero sulla collettività.

**IL Capogruppo di Maggioranza  
Architetto Danilo Bedorin**



## INSIEME per DUE CARRARE per la

Alla fine dell'inverno cosa succederà?

# QUELLI CHE...

ovvero ... RIASSUNTO DI ALCUNI FATTI E DEI COMPORTAMENTI  
TENUTI DAL SINDACO E DAL SUO GRUPPO DI CONSIGLIERI  
CHE CI HANNO PORTATO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO  
PER IL CENTRO COMMERCIALE INTEGRATO.

## ... DICEVANO DI ESSERE CONTRARI AL CENTRO COMMERCIALE!

### INTRODUZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo intitolato "04 Centro Commerciale Integrato" è stato approvato all'una di notte del 30 ottobre dopo una "maratonina" di quattro ore per esaminare le osservazioni presentate, votarne la quasi totale bocciatura e arrivare al traguardo voluto dal sindaco. Il Piano è passato con 10 voti a favore, 6 contrari ed 1 astenuto.

Il sindaco ha perso pezzi del suo gruppo consigliere. Infatti l'ex assessore all'urbanistica Schiavo ha espresso il sesto voto contrario comandando ai cinque dei consiglieri di "Insieme per Due Carrare". L'astensione del neo assessore Crivellaro, prevedibile dato l'impegno precedente a fianco dei commercianti, ha portato a sette i voti non favorevoli.

Notiamo inoltre che i tre soli voti di scarto al momento del voto fanno correre la memoria al fatto che tre sono i consiglieri (tutti favorevoli al momento del voto) che fanno riferimento al Gruppo Due Carrare per Due Carrare che solo poche settimane or sono aveva addirittura convocato i cittadini in assemblea per denunciare pubblicamente la loro contrarietà al Centro Commerciale e che in questa occasione si sono rivelati determinanti!

Affrontiamo questo argomento, in queste due pagine supplementari rispetto al solito, perché l'argomento probabilmente risulta indigesto proprio a loro e dovendo giustificare le ineluttabili cause che li hanno costretti al passo, anche a noi è stato concesso di poter dire le nostre opinioni e posizioni in merito.

In questa sede non intendiamo ripercorrere tutte le tappe della vicenda perché due pagine non sarebbero sufficienti neppure per farne l'elenco. Immaginiamo lo faranno altri Amministratori, speriamo correttamente. Vogliamo solo soffermarci su alcuni aspetti che riteniamo importanti per comprendere come gli avvenimenti, talvolta, non succedano per caso e quali cautele non sono neppure state prese in considerazione.

# nostra Comunità ed il nostro territorio



**Che cosa poteva andare diversamente e cosa non ci è piaciuto di questa vicenda che non è ancora terminata e potrà riservarci altre sorprese?**

Dal momento della presentazione del Piano, il 1° febbraio 2008, solo grazie a noi dell'opposizione, e al Partito Democratico, si è potuto sviluppare un dibattito pubblico sulla questione. Ma nelle prese di posizione del sindaco e dei suoi consiglieri possiamo evidenziare solo l'**'AMBIGUITÀ'** dimostrata: avrebbero potuto risparmiarci la telenovela della discussione su una mozione di contrarietà al Centro Commerciale Integrato fatta al solo scopo di alzare le nebbie sul problema mentre, in realtà, aprivano la discussione in Regione e sedevano al tavolo con la proprietà.

Che poi questi due tavoli siano stati totalmente improduttivi, è la riprova del fatto che sono serviti solo come **alibi per poter dire "noi ci abbiamo provato!"**. La proprietà ha dichiarato la ferma volontà di procedere alla realizzazione di un centro commerciale nell'unico incontro formale intrattenuto con l'Amministrazione! Sarebbe stato chiaro a chiunque che uno solo era il tema del dibattito: **il Centro Commerciale e nient'altro!** Riaffermato anche dai lottizzanti sia nel titolo del Piano ed in ogni paragrafo dei documenti presentati! Solo di questo si parla!

Invece il sindaco si è fatto scudo, fino ad oggi, del parere di un emerito professore di diritto prima per voler distinguere tra il Piano urbanistico, fatto di strade, lotti e aree verdi) e il Centro Commerciale vero e proprio (edilizio, fatto di fabbricati che riempiono i lotti) e per poter dichiarare, come ha fatto ancora pochi giorni o sono ai giornali, che "il progetto non è stato ancora presentato ..." e quindi "... il percorso è ancora lungo ...". E poi per rigettare ogni osservazione ed escludere qualsiasi reale possibilità di prevenire le implicazioni negative che un insediamento di questo tipo e di queste dimensioni comporterà per il nostro territorio e per i nostri cittadini: noi che stiamo scrivendo e voi che state leggendo!

Il sindaco ha fatto approvare il Piano senza la minima cautela! Non ha chiesto che venisse fatta nessuna delle analisi preventive sui flussi di traffico esistenti e su quelli che si genereranno, che la Legge impone di fare per autorizzare l'apertura di una Grande Struttura di Vendita. E non saranno due o tre rotatorie su via Mincana a risolvere il prevedibile enorme aumento del traffico! Non è stato considerato l'impatto ambientale della struttura e questo non solo per capire se il Centro Commerciale sarà più o meno "gradevole" esteticamente o se gli alberi che gli saranno piantati intorno saranno pioppi o querce; ma per valutare il suo inserimento complessivo in un'area che, a parte la presenza

dell'autostrada e del suo casello, mantiene vivi caratteri paesaggistici ed architettonici importanti oltre che un'agricoltura di pregio. Aver rinunciato a svolgere il suo ruolo di garanzia dei propri cittadini ha escluso, a priori, ogni possibile intervento correttivo che avrebbe salvaguardato la qualità della vita dei carraresi ma anche di chi, per Due Carrare, solo transita.

E che dire delle risposte date ai commercianti. Persino la richiesta formulata al Consiglio Comunale dal presidente dell'ASCOM Zilio di partecipare di una settimana la trattazione dell'ordine del giorno per l'approvazione del PUA Centro Commerciale Integrato per permettere un incontro con la proprietà dell'area, a nostro avviso assai opportuno, è stata bocciata con la risibile motivazione che l'incontro avrebbe potuto averlo anche dopo (!?). Dimostrazione chiara e lampante che un'eventuale trattativa fra ASCOM e proprietà, alla quale avevamo proposto partecipasse anche il sindaco, non avrebbe spostato di un millimetro la decisione da loro già presa e "blindata". A puro titolo di cronaca ricordiamo anche che sul tema Centro Commerciale (e più in generale sul modo "garibaldino" di gestire il territorio) si è anche consumata una crisi di Giunta estiva. Crisi che ha visto l'espulsione dai ranghi dell'assessore Negrillo (Lega Nord) e dell'assessore Schiavo (Alleanza Nazionale) che era titolare della delega all'Urbanistica. Sulle cause del "rimpezzo" il sindaco ha dichiarato che i motivi erano altri ma stiamo tutti ancora aspettando che ce li dica pubblicamente nell'assemblea che non farà più perché non ce n'è più bisogno.

**Che cosa aggiungere sull'Accordo di Programma proposto dalla DEDA s.r.l.** Con l'Accordo la DEDA richiede alcune importanti modifiche alla normativa del PRG (passare da 9 a 12 metri di altezza dei fabbricati, acquisire gli spazi pubblici per aumentare i parcheggi, ecc.) in cambio della realizzazione di alcune opere aggiuntive (palazzetto dello sport - palestra) da realizzarsi fuori dall'ambito territoriale del P.U.A.. La proposta è stata depositata al protocollo del Comune il giorno 22 giugno 2009, prima dell'adozione del P.U.A.. Questa soluzione temporale può persino far nascere qualche sospetto:

- Il 22 giugno la DEDA s.r.l. presenta all'Amministrazione la proposta di Accordo di Programma;
- Il 16 luglio la Giunta adotta il P.U.A. inserendo alcune modifiche normative e richiedendo la realizzazione di alcune opere aggiuntive (che in gran parte sono già evocate puntualmente nella proposta di Accordo di Programma);
- Il 24 agosto la DEDA s.r.l. presenta un'osservazione per rigettare le richieste della Giunta ma evidenziando il fatto che tali richieste potrebbero essere oggetto di trattativa solo all'interno della discussione su un Accordo di Programma;
- La Giunta porta in discussione in Commissione Urbanistica Comunale la proposta di Accordo di programma (quella del 22 giugno) come se fosse una cosa "nuova" e non come la preconcettuale risposta alle osservazioni di DEDA s.r.l. sulla Delibera di Adozione del P.U.A..

**E in Consiglio hanno persino l'ardire di dichiarare che deve ancora essere preso in esame!**

Stiamo parlando di un intervento che trasformerà quasi 160.000 metri quadrati di territorio ora agricolo, che è stato approvato senza cautele e nell'incertezza massima di quanto verrà realizzato stando alle contraddittorie dichiarazioni del sindaco! Quanto di meglio per poter vincere il primo premio alla fiera del pressapochismo.

Amministratori che ... improvvisano (?) sulla nostra pelle.

Moreno Salvò, Egidio Bergamasco, Giovanni Pizzo,  
Giuseppe Greggio, Giorgio Chinchio

# I commenti, le considerazioni e 11 domande al Sindaco da parte del Direttore:



## **Domanda 1**

**Serve o no il centro commerciale?**

Rilevo prima di tutto che è competenza della Regione stabilire se servono o non servono, e autorizzare le licenze per i Centri Commerciali (Grandi Strutture di vendita). Il Consiglio Comunale in data 22.07.2008, ha approvato un o.d.g. (vedi punto di per chiedere alla Regione di non concedere ulteriori aree per le Grandi strutture di vendita. A mio parere l'eventuale Centro Commerciale rappresenterebbe: un danno per la rete commerciale esistente; una opportunità sotto il profilo occupazionale; fonte di ulteriori entrate per le casse comunali; un sicuro appesantimento del traffico che dovrà essere risolto con opportune soluzioni migliorative dell'attuale rete viaria.

## **Domanda 2**

**Potevamo fare a meno di approvare il Piano Urbanistico ad urbanizzare?**

Certo, potevamo fare a meno di approvarlo; ma quali sarebbero state le conseguenze? La proprietà poteva rivolgersi al Presidente della Regione e chiedere la nomina di un commissario ad "acta", ovvero un funzionario che ha tutte le competenze dell'Amministrazione comunale e quindi poteva approvare il Piano di Lottizzazione, poiché conforme alle previsioni del Piano Regolatore vigente. La proprietà per questo evidente ostruzionismo poteva chiedere altri danni, oltre a quelli già richiesti. Approvando noi il Piano di Lottizzazione, invece, abbiamo inserito tutta una serie di richieste migliorative, come si può ben rilevare dalla delibera di approvazione, che altrimenti non sarebbero state possibili. La cosa più importante, inoltre, è l'impegno da parte della proprietà di ritirare la richiesta danni prima della sottoscrizione della convenzione, cioè prima di ritirare il permesso a realizzare le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione. Quindi ampiamente garantiti. La prima richiesta è stata presentata l'1 febbraio 2008 e dopo le integrazioni tecniche richieste è stata riformulata il 27 maggio 2009. Dopo 15 mesi. Non si può dire che siamo stati solerti, al contrario, meticolosi nel valutare attentamente il progetto e dopo aver acquisito parere dall'avv. Prof. Domenichelli che riteneva il progetto meritevole di approvazione si è proceduto ad adottarlo in Giunta Comunale il 16.07.2009 e approvarlo in C. C. il 27.10.2009.

## **Domanda 3**

**Perché approvare il PDL sapendo che non ci sono le licenze per le attività commerciali?**

L'approvazione del Piano di Lottizzazione è indipendente dalle licenze commerciali, come ci ha spiegato l'Avvocato Domenichelli su nostra precisa richiesta. Il proprietario ha un anno di tempo per firmare la convenzione, dopodiché decade. Dopo la firma della convenzione può presentare il progetto delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati. Il permesso di costruzione dei fabbricati adibiti a Grande Struttura di Vendita può avvenire solo se il proprietario è in possesso delle licenze commerciali rilasciate dalla Regione. E' evidente che se il proprietario chiede la costruzione di un albergo o altro manufatto per gli usi previsti dalle Norme Tecniche siamo tenuti al rilascio dei permessi di costruire senza attendere il nulla osta Regionale.

## **Domanda 4**

**Perché avete concesso l'aumento del 10% del perimetro dell'area?**

Per lasciar libera l'area destinata alla compliance lungo l'autostrada è stato necessario lo spostamento della stessa che ha comportato una maggiore quantità di area interessata dalle opere di urbanizzazione. L'aumento della superficie consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione, è stato previsto anche perché pur migliorando la viabilità ciò non comporta aumento della potenzialità edificatoria già prevista.

## **Domanda 5**

**Essendo a conoscenza che c'è un contenzioso tra proprietari perché siete andati avanti con le concessioni?**

Il contenzioso determinerà l'attuale proprietario o un altro. Nel primo caso problema risolto, nel secondo caso o il nuovo proprietario accetta la convenzione o la respinge. Se respinge l'area non potrà essere urbanizzata.

## **Domanda 6**

**E' vero che avete concesso la modifica delle altezze da 9 a 12 metri?**

No, non è vero: la modifica delle altezze, l'adeguamento degli standard a parcheggio alle norme regionali, la eliminazione dell'obbligo delle coperture a falde, la realizzazione di un Palazzetto in area indicata dall'Amministrazione, fanno parte dell'accordo di programma stipulato dalla proprietà. Esse sono alla nostra attenzione per una loro attenta valutazione.

## **Domanda 7**

**Gli impianti sportivi dove saranno ubicati?**

Stanno all'interno del Piano di Lottizzazione approvato. Con l'accordo di programma è pos-

sibile ubicarli in un'area a nostro piacimento. L'eventuale area sarà quella di 24.000 mq. a ridosso del complesso scolastico. La cosa sarà ampiamente discussa con i cittadini e le Società Sportive.

## **Domanda 8**

**Avete esaminato l'impatto ambientale e sulla visibilità?**

L'impatto ambientale e il sistema viario devono avere il parere obbligatorio della Commissione Valutazione Impatto Ambientale della Regione. Nel P.d.L. approvato abbiamo previsto due rotonde, una all'uscita dell'area, una all'uscita del casello autostradale e una sulla Statale 16 all'incrocio con la strada provinciale, a carico della proprietà.

## **Domanda 9**

**E' vero che il Consiglio di Stato dovrà pronunciarsi su un ricorso per pagamento danni fino a 20 milioni di euro da parte del Comune?**

Sì, è vero, c'è una richiesta danni che può arrivare fino a 20 milioni di euro (esenzione prevista per l'11.12.2009) a carico del Comune e quindi di tutti i cittadini, che potrebbe essere ribaltata a carico degli amministratori precedenti (in entrambi i casi una brutta situazione); con l'approvazione del PDL del 27 ottobre scorso il Consiglio Comunale ha stabilito il ritiro del ricorso prima della firma della convenzione, siamo in attesa di risposta positiva.

## **Domanda 10**

**Il problema "Area Commerciale", fino ad oggi, quanto è costato per spese legali al Comune? Fino ad oggi, per spese a partecipazione a udienze e pareri legali, il Comune di Due Carrare ha sostenuto costi per 54.417,62 €, ma non abbiamo ancora saldato tutte le fatture.**

## **Domanda 11**

**Vuole fare qualche considerazione aggiuntiva?**

Penso che quell'area poteva non essere dedicata a un Centro Commerciale, ma le vicende legali hanno indotto la Regione a stabilire tale destinazione. Prima di procedere ho incontrato la Regione e la Proprietà. Mi sono consultato con i nostri uffici e ho chiesto il parere dell'Avvocato Domenichelli, già legale del precedente Sindaco: la opinione è stata unanime sul fatto che si dovesse dare risposta alla richiesta di lottizzazione. Si poteva congelare l'iter? No, non mi risulta; anche perché incombeva una richiesta danni da 5 a 20 milioni di euro. E comunque non accetterei mai di compiere atti al di fuori della legalità. Per le considerazioni espresse, credo che l'unica via da seguire sia il rispetto dei diritti e dei doveri di ciascuna Parte in causa.

Il Comune non ha ancora finito di pagare l'assistenza legale dell'avvocato e ha già sostenuto costi per 54.000 euro.

A quanto altre spese saremmo andati incontro? Non si possono calcolare. Altra considerazione: finora si sono espressi i commercianti, ed hanno giustamente manifestato la loro contrarietà ad un ipotetico nuovo Centro Commerciale;

Nei prossimi giorni la tematica verrà approfondita in pubblica assemblea.