



Comune di Palau

Provincia di Olbia-Tempio

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 27 del 17/09/2010

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI--ZONE URBANISTICHE D2.1 E D2.4.1-LOCALITA' LISCIA COLUMBA (ARTT. 20 E 21 L.R. 45/89)

L'anno **2010** addì **17** del mese di **Settembre** alle ore **17.00** in Palau, e nella sala delle adunanze della Sede Municipale.

Convocato per determinazioni del Sindaco con avvisi in iscritto contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, spediti dal Sindaco e notificati ai singoli Consiglieri, come risulta da dichiarazione in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Seconda convocazione, con l'intervento dei Signori Consiglieri:

Consiglieri	Presente
Alba Giovanni Maria	Si
Azara Andrea	Si
Caria Claudio	Si
Carta Mario	Si
Cossu Samuele	Si
Cucciari Giovanni	No
Deiana Antonio	Si
Frasconi Giovanni	Si
Fresu Luca Vittorio	Si
Pirina Leonardo	Si
Pirredda Sebastiano	Si
Piga Antonio	Si
Sotgiu Agostino	Si
Cannas Francesco	Si
Manna Francesco	Si
Colombo Alessandro	Si

Constatata la legalità dell'adunanza per il numero degli intervenuti, assume la presidenza Cuccu Pietro, nella sua qualità di Sindaco, con l'assistenza del Segretario Generale Barbara Pini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n° 34 del 09/09/2010;

Premesso che sulla stessa sono stati acquisiti, come da attestazione in calce, i preventivi pareri di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000;

Udita la lettura della proposta in oggetto da parte dell'Assessore Pirredda (Lista Viva Palau Viva) e la successiva discussione di cui si conserva agli atti registrazione fonica e di cui di seguito si riporta un breve sunto:

- Il Sindaco ringrazia della sua presenza in aula l'Ing. Busincu.

L'assessore e consigliere Pirredda afferma che finalmente oggi si approda all'approvazione definitiva del P.I.P. Egli ricorda che con la delibera del 28 maggio u.s. c'era stata l'adozione ed essa era stata approvata con 14 voti favorevoli su 14. Il consigliere Cannas (Capogruppo lista Tradizioni e Sviluppo) aveva in quella seduta preannunciato voto favorevole, affermando, però, di essere contrario in relazione ai costi troppo alti e al metodo di acquisizione. A parte che non capisco come si possa votare a favore pur contrari, fino ad oggi egli non è riuscito a spiegarci come fare per abbassare i costi. Ricordo che nella seduta del 3 settembre u.s., ove veniva sottoposta al consiglio una variazione al bilancio per lo stanziamento dei soldi per l'esproprio delle aree per la realizzazione del PIP, i tre consiglieri di minoranza Colombo, Piga e Sotgiu, (il consigliere Cannas era assente), per non smentire la contraddittorietà del loro operato, pur favorevoli al Pip, abbandonarono l'aula in segno di protesta, dopo aver affermato che era sbagliato stanziare temporaneamente questi 520.000,00 euro per l'acquisto dei lotti. Oggi sulla Nuova Sardegna leggo che il consigliere Colombo parla di proposte elaborate non in base al pensiero politico, ma in base al buon senso e alla conoscenza della realtà artigianale. A parte che non capisco di quale pensiero politico parli il consigliere Colombo, mi pare che più che di buon senso e conoscenza le Vs. osservazioni, fra l'altro presentate in zona "cesarini" il 12 agosto, ovvero il penultimo giorno utile, trasudino di pressapochismo, scarsa conoscenza delle leggi e delle norme tecniche di attuazione di questo piano e di tanta, ma tanta, ruffiana ricerca di consensi. Entro nel dettaglio delle Vs. osservazioni, dando lettura del punto nr.1 dell'osservazione presentata dai consiglieri Cannas, Sotgiu, Piga e Colombo e della risposta di cui in allegata fornita del tecnico progettista. Il Consigliere Pirredda non comprende come i consiglieri di minoranza abbiano trovato quel dato che citano e che è manifestamente errato. Il calcolo da fare è infatti il seguente: dato che il lotto è di 500 mq ed il rapporto di copertura è pari al 50% allora occorre fare 250 mq per 7 (che è l'altezza massima consentita) = 1750 mc. Questo lotto verrebbe a costare quindi € 41.805,00, al mc. Costo al mc 23.88. Poiché in un lotto di 500 mq sono insediabili 2 attività, il costo scende a € 20.902,500. Quale artigiano potrebbe dire che € 20.902,500 è una cifra troppo grande per avviare o proseguire la propria attività in spazi adeguati? Voi chiedete di diminuire il costo con la perequazione. Il tecnico incaricato, non noi come parte politica, vi risponde che tale istituto non è previsto dall'accordo di programma sottoscritto dal Comune di Palau e dalla R.A.S. Percorrere vie diverse da quelle indicate nell'accordo di programma significherebbe non poter utilizzare il canale accelerato insito nell'Accordo di Programma stesso e attendere -come minimo- l'adozione e l'approvazione del P.U.C. per poter operare con una zona artigianale. Il tecnico evidenzia poi che la perequazione urbanistica è stata fino ad oggi oggetto di ricorsi in via amministrativa di tutti i tipi e, in assenza della legge regionale sul governo del territorio rischia di essere oggetto solo di ricorsi. Voi consiglieri di minoranza parlate di zona artigianale ad intervento privato, ma come fate a non tenere in conto l'esperienza dell'attuale zona artigianale dove i problemi permangono ancora oggi. Il passato vi è scivolato addosso, non vi ha insegnato proprio niente. Non vi rendete conto che ci sono artigiani che hanno pagato fior di quattrini per avere nell'attuale zona artigianale un lotto di 500 mq

con rapporto di copertura 1/3, capace quindi di sviluppare appena 715 mc e con le precarie connotazioni urbanistiche che tutti conosciamo, quando, invece, nella nuova zona artigianale lo stesso potrebbe avere una dimensione di dieci volte tanto; vi state preoccupando di una gallina dalle uova d'oro. Chiedete a qualche artigiano che ha in affitto un lotto di quelle dimensioni e vi accorgerete che con gli stessi soldi di un anno di affitto sarà possibile acquistare un lotto di 1000 mq, capace di generare 3500 mc.

Smontate questi dati se ne siete capaci e offriteci un serio contributo al dibattito, invece delle solite farneticanti evoluzioni campate in aria, che nascondono vuoto di idee e di proposte.

L'assessore e consigliere Pirredda da poi lettura della seconda osservazione proposta e della relativa risposta di rigetto. Si chiede come può un tecnico, perché qualcuno che siede nei banchi della minoranza consiliare possiede o meglio dovrebbe possedere professionalità tecniche, fare simili affermazioni. Ma da dove viene fuori il dato di 1,75 mc/mq: forse è da revisionare la calcolatrice dei consiglieri di minoranza. Voi parlate di elevata superficie a verde, già in sede di adozione queste argomentazioni erano state dibattute e chiarite, già allora vi era stato detto che ora questa area verde serve per creare le quinte di protezione verso Monte Altura, in una seconda fase, magari attraverso il PUC, si potrebbe pensare ad utilizzarla per uno sviluppo della zona artigianale in modo da unire le due zone artigianali. Anche per quanto riguarda il numero dei lotti l'altra volta era stato detto che è stato individuato in funzione della morfologia del territorio lasciando margini di possibile espansione da studiare con lo strumento urbanistico generale, in modo da arrivare ad un disegno funzionale e eco sostenibile.

L'assessore e consigliere Pirredda da poi lettura della terza osservazione proposta e della relativa risposta di rigetto. Ribadisce che per il calcolo dei costi delle infrastrutture si è preso come parametro quello di Capannaccia (21,50 al mc), mentre per il costo del lotto quello della zona agricola. Credo che l'Amministrazione stia pagando ai proprietari dei terreni il giusto, non di più e non di meno. Certo i proprietari dei terreni non sono dei benefattori, ma neanche delle persone sprovvedute e, anche al fine di non creare contenziosi cercando inganni e sotterfugi, si è deciso di pagarli al costo dei terreni agricoli. Per le infrastrutture già sono stati ridotti tutti i costi, cosa vogliamo tagliare anche le infrastrutture? E' troppo comodo dire tagliamo i costi e poi i lotti sono inservibili e non possiamo nemmeno partecipare a bandi europei o regionali per cercare dei finanziamenti.

Le cose devono essere fatte per bene senza "inciuci", senza inganni, con trasparenza e secondo buon senso.

L'assessore e consigliere Pirredda da poi lettura della quarta, della quinta, della sesta osservazione proposta e delle relative risposte di rigetto.

Conclude affermando che se si accogliessero le osservazioni presentate dai consiglieri Cannas, Piga, Sotgiu e Colombo avremmo un abbattimento non dei costi, ma del Piano degli insediamenti produttivi, in quanto tali osservazioni vanno contro la possibilità di poter utilizzare presto nuovi lotti da parte dei giovani artigiani. A farne le spese non sarebbe tanto il Pip dell'Amministrazione comunale, ma sarebbero gli artigiani. A partire da oggi, invece, essi finalmente avranno la possibilità di creare o migliorare il loro volume di affari offrendo un servizio di qualità. Forse è un male, consiglieri di minoranza, dare alla nostra cittadina questa possibilità? E' un male dare agli artigiani di oggi e di domani un'area adeguatamente attrezzata? Non dovrebbe stare a cuore anche a Voi? Signori consiglieri, gentile pubblico vi ringrazio per avermi ascoltato e tengo a precisare che le decisioni che scaturiranno da questo consesso non sono decisioni che vengono prese a cuor leggero, ma sono decisioni ponderate frutto anche di considerazioni sofferte prese collegialmente, non in solitudine, ma frutto di un lavoro di squadra. Noi abbiamo solo un interesse quello di dare ai nostri concittadini una risposta. Mi dispiace che gli artigiani abbiano aspettato fino ad ora, ma il risultato sono sicuro sarà positivo.

Il Sindaco Cuccu ringrazia l'assessore per il lavoro svolto . Ricorda che sono iniziati i lavori per la realizzazione delle rotatorie nella zona artigianale. Questo andrà ulteriormente ad abbassare i costi anche per la realizzazione della nuova zona artigianale, a testimonianza della grande attenzione da noi messa per diminuire i costi dei lotti. Chiarisce, poi, che il lotto di € 21.000,00 che questo Pip consente di acquistare all'artigiano sviluppa una capacità edificatoria di 250 mq, circa la stessa superficie di questa aula consiliare. La mia paura è che se si diffonde il messaggio che questi lotti costano molto , presenteranno offerta di acquisto non i giovani artigiani , ma gli speculatori. Ritengo che quest'Amministrazione abbia risolto un problema fondamentale, a prezzi seri ma affrontabili, utilizzando un'area che non penalizza il territorio. Come è stato prima ricordato, ci sarà una gara, un ribasso d'asta, nonché la partecipazione a bandi regionali per abbattere i costi di realizzazione. Invito il consiglio a riflettere su quanto è stato fin qui detto, ringrazio l'Ing. Busincu e l'assessore per il lavoro svolto.

Il consigliere Cannas ribadisce che il prezzo sarebbe di 33 euro al mq . Conferma che le proposte avanzate dalla minoranza consiliare di cui al punto uno delle osservazioni non sono infondate, del resto il PUC è ancora in fase di elaborazione.

L'ing. Busincu replica che quello di cui si sta parlando è un PIP , mentre il consigliere Cannas sta proponendo un'altra cosa..

Il Sindaco Cuccu osserva che forse la minoranza ha confuso l'indice territoriale con l'indice fondiario. Chiede di trovare un comune costiero analogo a Palau dove con quel costo al mq si possa avere un lotto fornito di elettricità, acqua, fognature....Aggiunge che per modificare un territorio bisogna conoscere e studiare tutte le sue carte tematiche. All'Ing. Busincu noi non abbiamo detto di mettere in quell'area numero tot lotti (ad es. 70), ma gli abbiamo chiesto di verificare quello che si può fare compatibilmente con il territorio e la sua sostenibilità ambientale. Il fine è di ampliare la zona artigianale utilizzando, però, spazi liberi di vegetazione, magari degradati, senza abbattere i ginepri e la macchia mediterranea.

Il consigliere Cannas afferma che i costi lieviteranno . Qui ci state dicendo che non dovevamo presentare osservazioni ma stare zitti, accettando pedissequamente quanto da voi deciso.

L'assessore e consigliere Pirredda replica di non avere mai detto di non presentare osservazioni, ma che quelle che sono state da voi presentate non hanno senso. Avete confuso l'indice territoriale con quello fondiario, avete fatto calcoli che non stanno né in cielo, né in terra, avete avanzato proposte che avrebbero l'unico risultato quello di non addivenire mai ad una realizzazione della nuova zona artigianale. Non sono io a dirlo, è lo stesso tecnico professionista a dirvelo. Queste risposte l'Ing. Busincu le ha scritte ed inviate via fax all'ufficio tecnico comunale e sono state prese senza modifiche ed allegate alla proposta di deliberazione, senza alterazioni o pressioni di sorta. Altro che confronto: io, come tutta la maggioranza consiliare, abbiamo difficoltà a confrontarci con voi perché voi volete parlare del sesso degli angeli. Smentite con dati concreti quello che noi sosteniamo se siete capaci e , allora sì, si potrà parlare di confronto.

Il Consigliere Cannas (Capo gruppo Lista Tradizioni e Sviluppo) replica che quello di cui state parlando è un'utopia, non sarà possibile da realizzare . Chiede se questo 0.5 % per la voce imprevisti è possibile che aumenti in fase di progettazione definitiva.

L'Ing. Busincu replica che si parla di una voce che è irrisoria rispetto a tutte le altre. Ribadisce che è una stima fatta su una previsione urbanistica, non progettuale. Questi costi oggi sono corretti, ma nel futuro potranno aumentare, così come diminuire, non è dato sapersi. E' un falso problema chiedersi quanto vale l'imprevisto. Dopo che si farà la gara e a seguito del ribasso d'asta i costi verranno rideterminati in base al nuovo quadro economico conseguente al ribasso stesso.

Il consigliere Cannas osserva che nuovi costi sorgeranno in capo all'Amministrazione comunale a causa di tutto quel terreno da mantenere a verde a carico del Comune

Il consigliere Pirredda replica che il consigliere Cannas non conosce o si rifiuta di conoscere quella che è la legge ed i compiti dei comuni. Non sa che rientra nella competenza del comune la manutenzione degli standards e quindi anche delle aree verdi..

Il consigliere Cannas replica che se ci fosse stato un confronto con la minoranza consiliare si sarebbe potuto portare insieme alla variante al PDF il piano urbanistico comunale, abbassando notevolmente i costi.

Il consigliere Manna (Capo gruppo Lista Palau) afferma di volere parlare più del tema politico, che di quello tecnico, meno comprensibile ai comuni cittadini. La valutazione dell'Ing. Busincu non potrebbe essere diversa da quella che ha fatto e che inevitabilmente era influenzata dalla politica. E' difficile per un amministratore pubblico perseguire gli interessi di tutti : dell'artigiano e del privato proprietario dell'area. E' stato detto che non so quello di cui parlo. Vorrei allora capire se un'area agricola possa avere un prezzo d'acquisto diverso da altre zone del paese. Cita il valore agricolo dei terreni in Emilia Romagna e di altre zone del paese. Con la parte privata si potevano trovare altre forme di compensazione e questa è una responsabilità di chi amministra, che non ha ancora approvato il PUC. A San Giovanni Suergiu i lotti vengono venduti a 20400,00 ; ad Arzachena a 20,00 euro al mq, si può poi entrare nel merito di come siano questi lotti, ma sono pur sempre dati oggettivi da tenere in considerazione. Altra considerazione: un artigiano che aveva avuto la possibilità di costruire dal 2000 al 2006 avrebbe potuto avere usufruendo della legge regionale nr.51 un risparmio del 50%. Quelli che costruiranno secondo questo Pip saranno artigiani di serie B rispetto a quelli che hanno costruito in precedenza. Colpa di noi amministratori e, mi ci metto anch'io, che non abbiamo saputo dare loro questa possibilità. Sono anch'io sicuro che i costi andranno ad aumentare . In questo paese per tutte le opere pubbliche c'è sempre stato un rialzo della spesa a volte anche di 2-3 milioni di euro. Voglio precisare poi, che la minoranza , almeno parlo per me, non ha mai lavorato dietro le quinte in regione o da altre parti, per ostacolare l'interesse di Palau. Se ci sono stati dei ritardi questi sono dovuti a scelte che vanno poste a carico Vostro e alla nostra posizione passiva a cui da sempre ci avete relegato. La cosa importante sarebbe che la politica non facesse danno e che trattasse tutti nella stessa maniera.

Il Sindaco Cuccu replica che vi è un'incomprensione di fondo: quei terreni non saranno acquistati come terreni agricoli in quanto con l'accordo di programma essi hanno una destinazione ben definita. Ricordo che un comune della Sardegna ora sta andando in bancarotta poiché ha cercato di fare il giochino di acquistare i terreni come agricoli per poi trasformarli in artigianali. A seguito di ricorso dei privati è stato condannato dai giudici. Noi non abbiamo cercato di fare i furbi. Per le manovre fatte dietro le quinte a cui il consigliere Manna ha fatto riferimento nel suo intervento come ho già detto in altri consigli presto torneremo sul tema e lo approfondiremo, tuttavia non posso tacere il fatto che invece di fermarsi all'appunto sul costo dei lotti, dove sono convinto si voglia fare delle strumentalizzazioni politiche e basta, non si riconosca che si sta risolvendo in modo serio un problema che sta a cuore a tutti. La politica non può essere sempre quella fatta di sotterfugi: noi dobbiamo comprare un terreno che necessariamente deve avere quelle caratteristiche, quelle infrastrutture e che inevitabilmente avrà quei costi. Ce lo vogliamo dare questo indirizzo di serietà, di regole che vanno rispettate ? Quello che mi dispiace è che oggi non si parla di risultato ottenuto , di un problema risolto... mi aspettavo una discussione più costruttiva.

Il consigliere Cannas ribadisce che non è partita da loro la lamentela sul prezzo, né si è fatta alcuna strumentalizzazione al riguardo. Tutto è partito dagli artigiani. Quello che noi abbiamo fatto è semplicemente capire se c'erano delle strade per ridurre il prezzo di acquisto dei lotti. Anche l'altra volta abbiamo votato a favore e così faremo oggi. Bisogna però avere la consapevolezza che il prezzo aumenterà, perché non sono state tentate altre vie.

Il Sindaco Cuccu chiede, visto che alcuni consiglieri di minoranza si occupano anche di mediazioni immobiliari , se il costo di un lotto artigianale per € 21.000,00 sia alto.

Il consigliere Cannas ribadisce che non è stata la minoranza ad affermare questo, ma gli stessi artigiani.

Il consigliere Pirredda ricorda che la maggioranza consiliare in questi anni è riuscita a costruirsi un bilancio di cui pochi comuni si possono vantare : viviamo di risorse nostre, utilizziamo i soldi di tutti per gli interessi di tutti. Tramite una gestione oculata della cosa pubblica avviene che la gente paga le tasse e che tutti contribuiscono alla crescita del paese. Non è coerente dire questo, non va bene, e poi votare a favore. Non esiste il voto condizionato: o è sì o è no. E' da 13 anni che dite una cosa e poi ne fate un'altra. Non si può tenere il piede in due scarpe. Serve solo per confondere le idee alla gente, agli artigiani.

Il consigliere Colombo afferma di non voler fare polemiche o innescare discussioni sterili. Parlando con gli artigiani mi è sembrato di capire che questo prezzo di acquisto dei lotti sia troppo alto.

Il consigliere Caria (Lista Viva Palau Viva) chiede se tutti gli artigiani hanno affermato questo.

Il consigliere Colombo replica che gli è stato riferito che potranno essere solo 4-5 quelli che potranno permettersi di acquistare i nuovi lotti.

Il Sindaco Cuccu replica che possiamo invitare gli artigiani che sono venuti da te a discuterne. La mia, la nostra porta è sempre aperta.

Alle ore 19.10 viene sospeso il consiglio , che riprende alle ore 19.15 circa.

Il consigliere Manna afferma di non avere incontrato nessun artigiano, né di essere stato contattato al riguardo.

Il consigliere Cannas afferma che si è contenti del fatto che finalmente è arrivato questo PIP, dopo anni di attesa per colpa di quest'Amministrazione . Non siamo d'accordi sui costi in quanto siamo convinti che si sarebbe potuto trovare altre strade per abbassare la spesa di realizzazione dell'intervento.

A voti resi per alzata di mano:

Consiglieri presenti: 16

Astenuti: nr. 1 (Manna Capo Gruppo Lista Palau)

Contrari: nr./

Votanti: nr. 15

Favorevoli: 15

DELIBERA

Per le motivazioni nella stessa esplicitate,

1. di approvare la proposta di deliberazione n° 34 del 09/09/2010 avente per oggetto " ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-- ZONE URBANISTICHE D2.1 E D2.4.1-LOCALITA' LISCIA COLUMBA (ARTT. 20 E 21 L.R. 45/89) "che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
1. di dare mandato al Responsabile del Settore per i successivi atti di gestione.

Comune di Palau
Provincia di Olbia-Tempio

=====

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI Consiglio Com.le

=====

Proposta n. 34 del 09/09/2010

Assessore competente:	Dott. Sebastiano Piredda
Settore competente:	Settore Urbanistica
Ufficio Proponente:	Servizio Urbanistica
Responsabile:	Ing. Di Giorgio Teresa
Responsabile del Procedimento	

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI--ZONE URBANISTICHE D2.1 E D2.4.1-LOCALITA' LISCIA COLUMBA (ARTT. 20 E 21 L.R. 45/89)

Richiamata la Deliberazione n. 15 del 28.05.2010 con la quale, ai sensi dell'art. 20 e 21 della Legge Regionale n. 45 del 22.12.1989, è stato adottato il Piano per Insediamenti Produttivi;

Dato atto che con nota prot. 10671 del 14.06.2010 la citata Deliberazione è stata trasmessa ai sensi dell'art.25 della Direttiva n°1 della L.R. 28/98, all'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari, che non ha proposto osservazioni, nei termini fissati dalla stessa Direttiva;

Considerato che detto piano è stato depositato nella Segreteria del Comune a far data dal 14.06.2010, per trenta giorni consecutivi, e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti ed avviso pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune che sul quotidiano La Nuova Sardegna;

Rilevato che a far data dall'ultimo giorno di deposito è pervenuta, nei termini, l'osservazione prot 14539 del 12.08.2010 da parte dei Consiglieri comunali Piga Tonino, Colombo Alessandro, Sotgiu Agostino e Cannas Francesco, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Visto in merito il parere reso dai Tecnici progettisti con nota prot 16103 del 13.09.2010, ed allegato alla presente;

Ritenuto necessario che il Consiglio Comunale si esprima sull'osservazione depositata e, tenuto conto di essa, deliberi l'approvazione definitiva del Piano in oggetto;

Dato atto che la presente proposta, comporta spese per il bilancio Comunale nella misura indicata nel piano particellare di esproprio pari ad € 1.390.000,00, di cui € 520.000,00 da imputare sul cap. 3581/2010 ed € 870.000,00 sul cap. 3580/2010;

Visti:

- il Decreto del Sindaco n° 8 del 19.06.2002;

- il Programma di Fabbricazione vigente;
- la L.R. N° 45 del 22.12.1989;
- il Piano Paesaggistico Regionale.

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni espresse in premessa, che di seguito si intendono ripetute e trascritte, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento

- l'approvazione delle determinazioni assunte sull'osservazione presentata, così come espresse nella nota allegata
- L'approvazione definitiva del Piano per Insediamenti Produttivi adottato con Deliberazione di C.C. n° 15 del 28.05.2010, dando atto che l'approvazione delle citate determinazioni non comporta modifica ed adeguamento degli elaborati di progetto;
- di dare atto che :
 - le spese discendenti dal presente provvedimento sono previste nel bilancio 2010, al cap. 3580 per € 870.000,00 ed al cap. 3581 per € 520.000,00;
 - gli elaborati di piano sono quelli allegati alla Deliberazione Consiliare n° 15 del 28.05.2010.

Proposta n. 34 del 09/09/2010

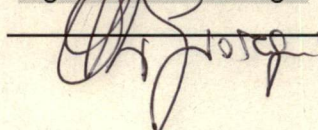
Su questa proposta di deliberazione sono stati espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000

In ordine alla regolarità tecnica: **FAVOREVOLE**

Palau, 13-09-2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Teresa Di Giorgio



In ordine alla regolarità contabile: **favorevole**

Palau, 13.09.2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO

Rag. Ignazio Mannoni



Consiglieri Comunali

**Sotgiu Agostino
Piga Tonino
Colombo Alessandro
Cannas Francesco**

Comune di

PALAU



Codice Amministrazione: **c_g258**

Prot. Generale n: **0014539 A**

Data: **12/08/2010** Ora: **13:25**

Classificazione:

1

**Al Responsabile del Servizio Urbanistica
Ing. Teresa Di Giorgio
Comune di Palau – SEDE -**

Oggetto: Piano per gli Insediamenti produttivi adottato con delibera consiliare n° 15 del 28 maggio 2010 - OSSERVAZIONI

I sottoscritti consiglieri comunali, Piga Tonino, Colombo Alessandro, Sotgiu Agostino e Cannas Francesco, relativamente al piano in oggetto, di seguito evidenziano le osservazioni al Piano stesso, scaturite da un'analisi progettuale e politica.

In riferimento alla delibera Consiliare n° 15 del 28/05/2010 con la quale viene adottato il Piano per gli insediamenti produttivi in località Liscia Culumba, pubblicato in data 14 giugno 2010;

SI OSSERVA CHE

1° Il valore dei terreni oggetto dell'intervento, (scaturito dalla perizia del progettista), incide sul costo di vendita del lotto edificabile urbanizzato di circa € 33,00 al mq.

Per tanto, la diminuzione del costo del lotto urbanizzato si può attuare attraverso una diversa via di acquisizione dei terreni, che può trovare il giusto riscontro di risparmio in:

- perequazione urbanistica attraverso la concertazione tra amministrazione pubblica e proprietario terriero, consentendo al privato di realizzare volumetrie in terreni di proprietà in cambio di cessione gratuita della superficie utile per realizzare la nuova zona artigianale.
- Previsione di una zona artigianale ad intervento privato in maniera tale da consentire ai proprietari terrieri di cedere gratuitamente le aree per la realizzazione della nuova zona artigianale e, nel contempo, poterne realizzare una ex novo ad indirizzo privato e, quindi, poter realizzare i volumi.

Le due alternative sarebbero percorribili, con la sola volontà politica, anche in funzione delle circostanze che il Piano Urbanistico Comunale è ancora in fase di elaborazione da parte dell'amministrazione comunale. E' quindi possibile trovare un adeguato accordo tra ente locale e proprietari terrieri.

2° Dalla relazione progettuale si evince che i parametri di intervento nell'area, riguardano: Il lotto minimo, l'indice di utilizzazione fondiaria, le altezze, le distanze etc etc. Di fatto non viene stabilito un volume massimo realizzabile all'interno del comparto, se non l'indice massimo realizzabile fissato al 1,75 mc/mq.

- Vista la superficie destinata a verde che ammonta a quasi 30.000 mq, è possibile aumentare il numero dei lotti edificabili, con una giusta ubicazione degli stessi si andrebbe sicuramente a razionalizzare l'impianto infrastrutturale, rendendolo più funzionale.
 - Inoltre con l'aumento dei lotti edificabili, si andrebbe a suddividere la spesa su più mq e, quindi, si abbatterebbe il costo del lotto stesso.
- 3° Pur riconoscendo l'impegno dei progettisti a prevedere, con lungimiranza, le più moderne tecniche di progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali, ivi incluse quelle tecnologiche, sempre nell'ottica di creare una zona che possa dare il massimo servizio utile, funzionalità e tecnologia moderna, si dovrebbe fare attenzione alla spesa totale per la realizzazione delle infrastrutture stesse, andando a risparmiare su tutte quelle voci che non sono essenziali per la produttività dell'area, ed eventualmente incrementabili dal singolo artigiano che in futuro ne avesse necessità, abbattendo quindi il prezzo di vendita al mq del lotto edificabile urbanizzato;
- 4° Nell'elenco delle spese previste per la realizzazione delle infrastrutture, la voce che riguarda gli imprevisti è stata considerata solamente allo 0,5 %. Detta percentuale è assolutamente inadeguata, dovrebbe prevedersi almeno l'adeguamento ISTAT.
- 5° La volontà dell'amministrazione di destinare a verde una parte molto ampia (circa 30.000 mq) è sovradimensionato. A ben vedere, dette aree dovranno essere ripulite, almeno in parte piantumate ed irrigate, ma soprattutto dotate di impianto antincendio, il quale pur essendo menzionato nella relazione non viene riportato nell'elenco costi, inoltre, le spese che gli artigiani dovrebbero sostenere per la manutenzione di dette aree verdi sarebbero eccessivamente onerose.
- 6° Dalla lettura della relazione progettuale, in particolare nell'elenco costi, non risultano indicate le spese relative alla direzione dei lavori, alla redazione del piano di sicurezza, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, non è stata presa in considerazione neppure la spesa per i collaudi e per il frazionamento dei singoli lotti edificabili.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'accoglimento delle osservazioni di cui alla presente possa abbattere il costo totale del Piano degli Insediamenti Produttivi, conseguentemente il prezzo di acquisto del mq di ogni singolo lotto, rendendoli più accessibili per chi soprattutto in giovane età, decide di iniziare un'attività artigianale. E' dovere di un'amministrazione pensare ai giovani e a tutti quei concittadini che intendono svolgere il mestiere nobile dell'artigiano, motivo di ulteriore crescita della nostra economia.

Palau, li 12 agosto 2010

Distinti Saluti

Piga Tonino



Sotgiu Agostino



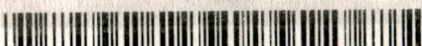
Colombo Alessandro



Cannas Francesco



STUDIO TECNICO
ING. FRANCESCO BOSINCU
VIA MANNO N. 7
07100 SASSARI
TEL. 079/23.85.13
FAX 079/20.10.106

Comune di	
PALAU	
	
Codice Amministrazione:	c_g258
Prot. Generale n:	0016103 A
Data:	13/09/2010
Ora:	09:25
Classificazione:	

Sassari, 13.09.2010

FB/vp F 117

TRASMISSIONE VIA FAX

AMM/NE COMUNALE
Alla c.a.
Ing. Teresa di Giorgio
Municipio
Fax 0789 770847

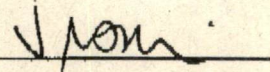
PALAU (OT)

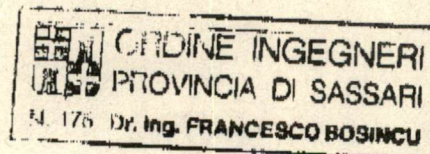
OGGETTO: Piano degli Insediamenti Produttivi.
Parere sulle osservazioni presentate.

In allegato, si trasmette il parere sull'osservazione presentata al piano in oggetto.

Con osservanza.

IL PROFESSIONISTA





Parere su osserv. PALAU_PIP_

COMUNE DI PALAU (OT)**PARERE SULL'OSSERVAZIONE AL****PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE)
= ZONE D2.4 E D2.4.1 =****Settembre 2010**

L'osservazione presentata in data 12.08.2010, da parte dei consiglieri comunali Sotgiu Agostino, Piga Tonino, Colombo Alessandro e Cannas Francesco,

PRENDE IN ESAME

6 punti, che si possono così sintetizzare:

1°) Il valore dei terreni oggetto dell'intervento (scaturito dalla perizia del progettista) incide sul costo di vendita del lotto edificabile urbanizzato per circa € 33,00 al mq.

La diminuzione del costo del lotto urbanizzato si può attuare attraverso una diversa via di acquisizione dei terreni, che può trovare il giusto riscontro di risparmio in:

- perequazione urbanistica attraverso la concertazione tra amministrazione pubblica e proprietario terriero, consentendo al privato di realizzare volumetrie in terreni di proprietà in cambio di cessione gratuita della superficie utile per realizzare la nuova zona artigianale.
- Previsione di una zona artigianale ad intervento privato in maniera tale da consentire ai proprietari terrieri di cedere gratuitamente le aree per la realizzazione della nuova zona artigianale e, nel contempo, poterne realizzare una ex novo ad indirizzo privato e, quindi, poter realizzare i volumi.

2°) Non viene stabilito un volume massimo realizzabile all'interno del comparto, se non l'indice massimo realizzabile fissato all'1,75 mc/mq.

Poiché la superficie destinata a verde che ammonta a quasi 30.000 mq, è possibile aumentare il numero dei lotti edificabili.

3°) Si dovrebbe fare attenzione alla spesa totale per la realizzazione delle infrastrutture stesse, andando a risparmiare su tutte quelle voci che non sono essenziali per la produttività dell'area, ed eventualmente incrementabili dal singolo artigiano che in futuro ne avesse necessità, abbattendo quindi il prezzo di vendita al mq del lotto edificabile urbanizzato.

4°) Nell'elenco delle spese previste per la realizzazione delle infrastrutture, la voce che riguarda gli imprevisti è stata considerata solamente allo 0,5%. Detta percentuale è assolutamente inadeguata, dovrebbe prevedersi almeno l'adeguamento ISTAT.

Nonni

Parere_su_osserv_PALAU_PIP_

5°) La volontà dell'amministrazione di destinare a verde una parte molto ampia (circa 30.000 mq) è sovradimensionata. A ben vedere, dette aree dovranno essere ripulite, almeno in parte piantumate ed irrigate, ma soprattutto dotate di impianto antincendio, il quale pur essendo menzionato nella relazione non viene riportato nell'elenco costi, inoltre, le spese che gli artigiani dovrebbero sostenere per la manutenzione di dette aree verdi sarebbero eccessivamente onerose.

6°) Dalla lettura della relazione progettuale, in particolare nell'elenco costi, non risultano indicate le spese relative alla direzione dei lavori, alla redazione del piano di sicurezza, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, non è stata presa in considerazione neppure la spesa per i collaudi e per il frazionamento dei singoli lotti edificabili.

PARERE DEI PROGETTISTI

PUNTO PRIMO

La diminuzione del costo del lotto urbanizzato mediante un diverso strumento urbanistico con la "perequazione urbanistica" o con la previsione di una zona artigianale "ad intervento privato" non è prevista dall'ACCORDO DI PROGRAMMA, sottoscritto dal comune di Palau con la R.A.S.

Si ricorda - infatti - che, solo in virtù di tale accordo, è stato possibile redigere il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Ogni altra strada diversa comporterebbe il non poter utilizzare il canale accelerato dell'Accordo di Programma e significherebbe - come minimo - attendere l'adozione e l'approvazione del nuovo P.U.C. per poter operare con una zona artigianale.

La vera perequazione urbanistica, così come adottata in alcuni strumenti urbanistici italiani, è stato fino ad oggi oggetto di ricorsi in via amm/va di tutti i tipi (vedi PRG di Roma) e, in assenza della L.R. sul governo del territorio, (che la potrebbe permettere) rischia di essere oggetto solo di ricorsi e di non coerenza.

PUNTO SECONDO

Nelle zone artigianali i parametri urbanistici universalmente adottati sono:

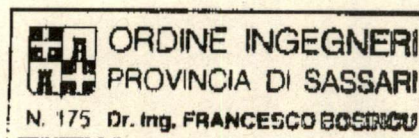
- la sup. coperta massima (o rapporto di copertura);
- l'altezza massima.

Il volume massimo è - pertanto - determinato di conseguenza e non si ravvisa alcuna necessità di diverse valutazioni.

Circa l'elevata superficie a verde (circa 30.000 mq) si fa presente quanto già ribadito in sede di presentazione del piano:

- a) gran parte della superficie non destinata a sup. fondiaria di lotti si trova per giacitura, vegetazione, caratteristiche del terreno, in condizioni di non poter essere (anche senza considerare le valutazioni degli enti preposti alla tutela paesaggistica) certamente utilizzata quale sedime di edifici artigianali;
- b) di conseguenza, il numero dei lotti edificabili al momento non è aumentabile, mentre lo potrebbe essere in futuro per 2 ordini di motivi:

Monica



Parere_su_osserv_PALAU_PIP_

1 - frazionamento di un lotto in due;

2 - ricomposizione urbanistica tra il nuovo P.I.P. e il vecchio P. di L. con ottimizzazione degli standard, possibile riduzione del verde pubblico complessivo e, quindi, aumento della superficie dei lotti.

PUNTO TERZO

I costi delle opere di urbanizzazione calcolati sono già solo quelli strettamente necessari e, nel corso dello sviluppo progettuale, hanno subito delle modificazioni in ribasso.

Al di là di quanto esposto in relazione, predisposto per la eventuale partecipazione del comune a bandi R.A.S. come APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata), non si ritiene possibile ritoccare i costi esposti.

PUNTO QUARTO

A dimostrazione di quanto sopra (cioè del contenimento dei costi da parte dei progettisti), l'importo della voce imprevisti è stato volutamente tenuto basso.

Ciò perché, prima della redazione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle OO.UU.P., appare difficile ipotizzare l'aliquota da lasciare per gli imprevisti.

PUNTO QUINTO

I costi della gestione delle aree verdi non rientrano tra quelli che saranno a carico dei singoli assegnatari dei lotti, ma, essendo un bene pubblico comunale aperto a tutti, rientrano nei costi e nella fiscalità generale.

PUNTO SESTO

L'importo delle spese generali tecniche comprende tutte le prestazioni professionali necessarie (progetto, D.L., contabilità e misure, coordinamento per la sicurezza, collaudo), tenendo presente che, su importi superiori a 100.000,00 €, sarà necessaria una gara per l'incarico e che oggi si hanno mediamente ribassi dal 30 al 50% rispetto alla tariffa piena.

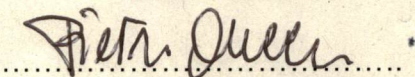
Francesco Bosincu

Deliberazione di Consiglio Comunale N° 27 del 17/09/2010

Letto ed approvato, questo verbale viene come appresso sottoscritto

Il Presidente

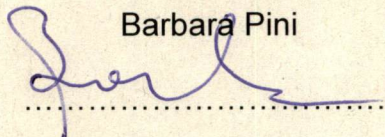
Cuccu Pietro





Il Segretario Comunale

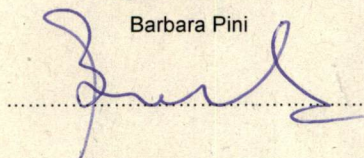
Barbara Pini



Certifico che questa deliberazione é affissa oggi all'albo pretorio comunale con il n. 760 del registro delle pubblicazioni (art. 124, D.Lgs. n. 267/2000) e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 21.10.2010

Il Segretario Comunale

Barbara Pini





Certifico che questa deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 06.10.2010 al 21.10.2010

Palau, 06.10.2010

Il Messo Comunale

