



Sulla variante n. 31

PUO' ESSERE REALIZZATO UN ULTERIORE AMPLIAMENTO DELLA DITTA TOSCHI MODA?

Il Consiglio Comunale ha adottato, in data 27.07.2006, la variante n. 31 al PRG, vale a dire **l'ampliamento della ditta Toschi a Roncolo (1400 mq. di nuova superficie vendita, oltre a 5930 mq. di parcheggi).**

Va detto, fin da subito, che **una variante di tale portata condizionerà pesantemente le scelte urbanistiche future riguardanti il paese di Roncolo.**

Ma procediamo con ordine.

Cos'è la variante 31? Con tale atto si va a mutare la destinazione urbanistica dei terreni, oggi di proprietà della famiglia Saccani, da uso agricolo ad uso commerciale, turistico-alberghiero, al fine di consentire l'ampliamento della ditta Toschi Moda.

Come si arriva alla variante 31?

Riassumendo si può dire che due privati, l'uno proprietario di una determinata area (famiglia Saccani), l'altro imprenditore del settore abbigliamento (Toschi Moda) richiedono alla Amministrazione Comunale di mutare la destinazione di una determinata area, sita in Roncolo, da agricola a commerciale, turistico- alberghiera. L'Amministrazione Comunale allora stipula con i suddetti privati un accordo che recepisce la richiesta di modifica di destinazione dell'area.

Cosa ne riceve in contropartita l'Ente Pubblico? Udite udite, un appezzamento di terreno di superficie pari a ben 2.008 mq. avente ad oggi destinazione agricola.

Ciò premesso, abbiamo ritenuto opportuno analizzare, con la dovuta attenzione, la suddetta variante, limitando l'indagine a quelli che sono i fatti così come emergono dalla lettura degli atti ad oggi resi pubblici.

Abbiamo rilevato quanto segue:

- 1) A dire della Amministrazione Comunale, il rilevante interesse per la comunità locale sarebbe rappresentato dall'acquisizione al patrimonio pubblico di un appezzamento di terreno di superficie pari a 2.008 mq.. Noi siamo di contrario avviso in quanto Roncolo non necessita di un'area attigua alla nuova tangenziale (fonte di inquinamento);
- 2) L'Amministrazione Comunale afferma che vi sarebbe l'urgenza di acquisire al patrimonio comunale l'area di cui sopra. Non siamo d'accordo. Non è dato capire come sia possibile dire che vi è urgenza di acquisire un determinato bene e rimandarne la sua destinazione al futuro PSC (così si chiamerà il nuovo PRG). In altri termini, ad oggi l'Amministrazione Comunale non sa di cosa avrà bisogno, ma dice di averne bisogno.

- 3) L'amministrazione Comunale asserisce che la Provincia avrebbe dato parere favorevole alla variante. E' vero. E' altrettanto vero, però, che il parere favorevole è subordinato all'eliminazione della previsione, contenuta nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P. 16, relativa ad una struttura commerciale di dimensione medio grande. Tale previsione non è stata eliminata. In altri termini, si costruirà una struttura commerciale medio-grande a Roncolo e se ne potrà costruire un'altra all'interno del P.P.16, ovvero a Quattro Castella.
- 4) La variante non rispetta gli standards urbanistici previsti dalla normativa vigente in riferimento al verde pubblico in quanto non vi è alcuna previsione relativa ad un'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato.
- 5) La variante adottata ha localizzato in via Turati l'ingresso della nuova struttura commerciale Toschi Moda. L'amministrazione comunale avrebbe dovuto valutare l'impatto del nuovo insediamento commerciale sull'ambiente, con particolare riguardo agli effetti del traffico indotto sull'attuale rete stradale in relazione al tipo di accesso previsto, come detto in via Turati. Tale valutazione non è stata fatta.
- 6) La variante consente la realizzazione di una struttura di vendita medio-grande attraverso un intervento edilizio diretto mentre, secondo la normativa vigente, l'ampliamento previsto sarebbe da assoggettare a piano particolareggiato.

Per quanto sopra, possiamo dire che, al termine del nostro lavoro, abbiamo maturato la convinzione che l'Amministrazione comunale non abbia tutelato l'interesse pubblico in spregio a quelli che noi riteniamo essere i principi cui dovrebbe essere informato il buon governo della cosa pubblica.

Abbiamo ritenuto allora di depositare ben cinque osservazioni alla variante elaborata dalla Amministrazione Comunale (qui di seguito potrete leggere un'ampia sintesi delle stesse) e di incontrare i cittadini per illustrare le nostre ragioni. Vi invitiamo, pertanto alla

pubblica assemblea

che si terrà a Roncolo, presso la sala civica (ex scuole) in via Lanzi 1, il giorno
24 novembre, alle ore 21.

OSSERVAZIONE N. 1

Con questa osservazione contestiamo che vi fosse la necessità e l'urgenza da parte dell'Amministrazione di recepire l'Accordo fra i privati finalizzato alla cessione di 2008 mq. di terreno agricolo all'Amministrazione stessa.

Si legge che tale variante sarebbe caratterizzata "*da motivi di interesse pubblico*" e che sarebbe "*di immediata evidenza (!) l'interesse pubblico di tale possibile accordo*" potendo, infatti, in tal modo l'Amministrazione aumentare la propria dotazione di aree pubbliche.

In merito esprimiamo le seguenti considerazioni:

1) **Quando è configurabile il "rilevante interesse"?** Quando il vantaggio che ricava l'Ente Locale risponde a una specifica esigenza pubblica verificata e ancora insoddisfatta nello specifico contesto interessato (non a un'esigenza pubblica in qualche modo "indotta" per dare motivazione all'accordo stesso).

Applichiamo il suddetto principio al nostro caso.

Roncolo necessita di un'area di 2008 mq? La comunità locale ha manifestato il bisogno di tale area? Chi ha verificato l'esistenza di tale bisogno?

Siamo convinti che Roncolo non necessiti di un'area attigua alla nuova tangenziale (fonte di inquinamento). Siamo altresì convinti che il trasferimento di tale area all'Ente Pubblico sia finalizzato a motivare l'accordo tra Toschi e la famiglia Saccani

In argomento, va ulteriormente rilevato che vi è il rilevante interesse se ciò che l'Ente Pubblico acquisisce è qualitativamente e quantitativamente significativo di per se stesso.

Per verificare ciò, ovvero per accertare l'esistenza del "rilevante interesse" occorre procedere anche ad una comparazione fra la dimensione monetaria del vantaggio pubblico rispetto a quello privato derivante dall'operazione a base dell'accordo.

Occorre, pertanto, fare un raffronto, in termini monetari, fra quanto acquisito dall'Ente pubblico a seguito dell'accordo (terreno di 2008 mq. con destinazione agricola) e quanto acquisito dai privati (cambio di destinazione d'uso, da agricola a commerciale, turistico-alberghiera, di un'area di notevoli dimensioni).

Per quanto sopra, non riteniamo che sia ravvisabile quel rilevante interesse pubblico necessario affinché l'Ente pubblico possa stipulare con i privati un accordo del tipo di quello oggetto della delibera n. 31.

Non solo. Vi sarebbe, a dire della Amministrazione Comunale, l'urgenza di acquisire al patrimonio comunale un bene (l'area di superficie pari a 2008 mq.) di cui, ad oggi, non è dato sapere quale sarà la sua destinazione. Essa verrà decisa infatti solo col nuovo PSC (piano regolatore)

In altri termini, ad oggi l'Amministrazione Comunale non sa di cosa avrà bisogno, ma dice di averne bisogno;

2) va rilevato, inoltre, che sull'area che verrà trasferita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore dei terreni che resteranno di proprietà della famiglia Saccani.

Può ben dirsi che la costituzione della predetta servitù di passaggio andrà ad incidere negativamente sul valore economico dell'area, limitandone anche le possibili destinazioni.

Infatti, l'appezzamento di terreno trasferito, gravato da servitù di passaggio, difficilmente potrà essere destinato, ad esempio, a parco attrezzato per i bambini;

3) Si poteva arrivare all'acquisizione al patrimonio pubblico di un'area di dimensioni analoghe (magari in una zona più centrale, quindi più comoda ad anziani e bambini) con la collaborazione di altri soggetti.

Ovvero altri privati potevano essere interessati a stipulare con l'amministrazione Comunale un accordo avente ad oggetto il trasferimento di una area di superficie pari a 2000 mq. circa in cambio del mutamento di destinazione d'uso di un'altra area di dimensioni superiori.

Quindi il principio di imparzialità dell'azione amministrativa avrebbe imposto il ricorso a procedure di confronto concorrenziale (ad es. bandi pubblici ovvero trattative informali con altri soggetti aventi analoghi requisiti) al fine di recepire le proposte più rispondenti all'interesse generale.

Così non è stato;

4) non risulta che sia stato debitamente affrontato il tema della sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo. Tale valutazione avrebbe dovuto essere eseguita a garanzia del fatto che lo specifico vantaggio pubblico perseguito con l'Accordo (trasferimento di un'area di superficie pari a 2008 mq.) non sia poi la causa di svantaggi pubblici in altre direzioni.

OSSERVAZIONE N. 2

La variante consente la realizzazione di una struttura di vendita medio-grande attraverso un intervento edilizio diretto, seppure subordinato alla stipula di convenzione attuativa, mentre in base alla normativa vigente in materia l'intervento sarebbe da assoggettare a Piano Particolareggiato.

Infatti, la L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, modificata ed integrata, all'art. 39 prescrive che possa essere consentita, attraverso il P.R.G., l'edificazione diretta mediante concessione (ora permesso di costruire) solo nelle zone inedificate di modeste dimensioni, limitrofe agli insediamenti esistenti a carattere artigianale, industriale, commerciale e turistico e che rappresentino una quota non superiore al 15% della zona in cui sono inserite. In tutti gli altri casi e quindi anche nel caso della variante in oggetto, l'attuazione deve avvenire attraverso Il Piano per le aree destinate agli insediamenti produttivi o Piani particolareggiati.

Inoltre, la stessa Regione Emilia Romagna fissando i "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione all'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", approvati con delibera del Consiglio regionale n. 1253 del 23/09/1999, ha stabilito all'art. 4.2.3, lettera e), che l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, possa essere consentito solo in aree assoggettate ad un piano urbanistico attuativo o nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R.14/99.

OSSERVAZIONE N. 3

La deliberazione n. 57 del 27 luglio 2006 del Consiglio Comunale, avente ad oggetto l' "atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della L.241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 a valere tra il Comune di Quattro Castella, la società <<Toschi Moda sas di Toschi e Fiori>> e la ditta Saccani" richiama, a "giustificazione" della variante urbanistica conseguente a tale accordo, un "parere favorevole di massima espresso dalla Provincia di Reggio Emilia con nota agli atti comunali al n. 8542 di P.G. del 18 luglio 2006".

In realtà il testo del suddetto parere risulta "favorevole alla proposta di variante urbanistica a condizione di eliminare la previsione commerciale medio-grande nel P.P.16".

L'amministrazione Comunale non dice come intende ottemperare alla condizione di cui sopra, ovvero come intende eliminare dal P.P.16, sito in località Quattro Castella, la previsione di una struttura commerciale medio grande.

Come mai la variante, adottata successivamente al ricevimento del parere provinciale, non ha previsto lo stralcio di previsione richiesto dalla Provincia?

Al riguardo, va detto che tale modifica, poiché incide su aree non oggetto della variante adottata, dovrà essere sottoposta a tutte le procedure di una nuova variante urbanistica, ivi comprese le necessarie pubblicazioni e altre forme di pubblicità.

OSSERVAZIONE N. 4

La variante parziale al P.R.G. n.° 31 è stata adottata, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 47/'78, con la deliberazione n.° 58 del Consiglio Comunale.

Il comma 4 della citata norma prevede che le varianti "garantiscono...il rispetto della dotazione di standards urbanistici previsti dalla legge regionale".

Quindi il legislatore fa espresso rinvio alla normativa regionale in materia di standards urbanistici.

L'art. 46, comma 4, Legge Regionale n.° 47/'78, titolato "standards urbanistici", così recita: "Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali...vanno fissate le seguenti dotazioni minime: a mq. 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e mq. 60 a verde pubblico alberato attrezzato."

Non solo. L'applicabilità del suddetto art. 46 al caso che ci occupa è suffragata anche dal disposto dell'art. 5 della deliberazione n. 1253/'99 del Consiglio Regionale il quale richiama espressamente la disciplina in materia di standards urbanistici di cui alla Legge Regionale n.° 47/'78.

Pensiamo di poter affermare che la variante in esame non rispetti i suddetti standards urbanistici in riferimento al verde pubblico.

Infatti, non vi è alcuna previsione che si riferisca ad un'area da destinarsi a verde pubblico alberato ed attrezzato.

OSSERVAZIONE N. 5

Dalla lettura degli atti non risulta che siano state operate le valutazioni, che il Comune è tenuto a fare in sede di individuazione delle possibilità di insediamento di strutture commerciali di vendita medio-grandi, in base a quanto disposto dall'art. 4.2.3 lettera d), della Delibera del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 dei "*possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente; in particolare devono essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione*".

Sul punto, va evidenziato che la variante adottata ha localizzato in via Turati l'ingresso della nuova struttura commerciale Toschi Moda.

Quattro Castella, lì 10.11.2006

"IL QUINTO COLLE"