



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza **Pubblica** di **PRIMA** Convocazione  
**NUMERO 48 DEL 25/09/2019**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 9 TEMATICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004. DITTA: ANTONELLO SIRO. ESAME CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.**

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **venticinque** del mese di **Settembre** alle ore **20:30** nella sala consiliare convocato dal suo Presidente, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunito il Consiglio Comunale presieduto dalla Signora Marta Temellin. Partecipa il Segretario Comunale Gabriella Zampicinini.

Fatto l'appello risulta quanto segue

N.	Nominativo	A/P	N.	Nominativo	A/P
1	PROVOLI GIAMPAOLO	P	10	FACCHIN ALBERTO	P
2	TEMELLIN MARTA	P	11	GASPARI GIULIANO	P
3	FIORIO LUCIANO	P	12	CRESTANI VANESSA	P
4	PELLEGRINO AMBRA	P	13	SOMMAGGIO BARBARA	A
5	TEBALDI MARIA ROSA	P	14	FERRARESE EMANUELE	P
6	ROSSI LUCA	P	15	MIOTTI MASSIMILIANO	P
7	ADAMI DANIELE GIUSEPPE	P	16	TEBALDI VALENTINA	P
8	ZAFFAINA LUCA	P	17	MAZZON ALESSANDRO	P
9	GOZZI GINO	P			

Partecipano inoltre alla seduta i seguenti Assessori  
ZORZANELLO CRISTINA, VERONA ANTONIO CAMILLO CLAUDIO, PIMAZZONI ADRIANO,  
STERCHELE ANNA MARIA, DE LUCA SIMONA

Constatato legale il numero dei presenti, il Presidente dichiara aperti i lavori del Consiglio ed invita a discutere sull'oggetto suindicato.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 25/09/2019

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 9 TEMATICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004. DITTA: ANTONELLO SIRO. ESAME CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che,

Il Comune di San Bonifacio è dotato di PAT ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione n. 172 del 30.11.2016 e divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. n. 121 del 16.12.2016;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 24.3.2018, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvato il Piano degli Interventi n. 1 di allineamento conformativo PRG/PI al Piano di Assetto del Territorio e azioni di trasformazione di carattere modesto;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24.3.2018, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvato il Piano degli Interventi n. 2 tematico a destinazione produttiva;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 9.4.2019, è stato approvato il Piano degli Interventi n. 3 tematico a destinazione residenziale;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 9.4.2019, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvato il Piano degli Interventi n. 4 tematico a destinazione direzionale commerciale;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 9.4.2019, è stato approvato il Piano degli Interventi n. 5 tematico a destinazione residenziale;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 9.4.2019, è stato approvato il Piano degli Interventi n. 6 tematico a destinazione commerciale e centro integrato servizi;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 9.4.2019, è stato approvato il Piano degli Interventi n. 7 tematico a destinazione produttiva;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 9.4.2019, è stato approvato il Piano degli Interventi n. 8 tematico a destinazione residenziale;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 9.4.2019 è stata approvata la Variante al P.A.T. ai sensi dell'art.14 della L.R. 14/2017, di adeguamento alle disposizioni sul consumo di suolo;

In data 14.2.2017, prot. n. 5161, la ditta Antonello Siro, ha presentato proposta di riconversione dell'area in proprietà, urbanisticamente classificata in zona D3a/6 artigianale, da riclassificare come zona commerciale con riconoscimento al Comune di perequazione urbanistica per complessivi mq. 2.200 di superficie lorda di pavimento;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 15.3.2017 è stata approvata la manifestazione di interesse presentata dalla ditta Antonello Siro e in data 20.4.2017, prot. n. 14037, è stato comunicato l'esito dell'attività istruttoria e la richiesta di attivazione di Piano degli Interventi tematico attraverso la presentazione di Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e smi;



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

In data 25.7.2017, prot. n. 25815, successivamente integrata in data 7.2.2018, prot. n. 4647, in data 6.7.2018, prot. n. 23011, in data 25.10.2018, prot. n. 36000, in data 31.10.2018, prot. n. 36651, la ditta ha depositato la documentazione per l'attivazione del Piano degli Interventi tematico a destinazione commerciale per la riconversione urbanistica dell'area artigianale, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, a firma dell'Arch. Emanuela Volta, tecnico incaricato dalla ditta proponente;

In data 29.5.2018, la commissione urbanistica consiliare, con verbale n. 23, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, alla proposta di accordo pubblico/privato per l'attivazione di P.I. tematico a destinazione commerciale. Le prescrizioni sono state recepite con le integrazioni documenti presentate in data 6.7.2018, prot. n. 23011, in data 25.10.2018, prot. n. 36000 e in data 31.10.2018;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.7.2018 è stato illustrato il Documento del Sindaco con il quale è stata avviata la procedura ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per la formazione del Piano degli Interventi tematico;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 8.11.2018 è stata approvata la manifestazione di interesse della ditta sopra richiamata e in data 4.2.2019, rep. n. 7191, è stato rubricato l'Accordo pubblico-privato, e depositata la polizza fidejussoria per l'attivazione di un Piano degli Interventi Tematico a destinazione commerciale, al quale il suddetto Accordo accede;

In data 27.12.2018, prot. n. 42862 e in data 21.2.2019, prot. n. 6177, l'Arch. Emanuela Volta ha depositato i documenti del Piano degli Interventi tematico a destinazione commerciale;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 26.3.2019, è stato adottato il Piano degli Interventi tematico n. 9, a destinazione commerciale in viale delle Fontanelle e il relativo accordo al quale il Piano accede;

Il Piano degli Interventi n. 9 adottato è stato depositato a disposizione del pubblico, per trenta giorni consecutivi e precisamente dal 3.4.2019 fino al 2.5.2019, e dell'avvenuto deposito è stata data notizia tramite avviso pubblicato all'Albo Pretorio e reso consultabile accedendo al sito istituzionale del Comune alla sezione Amministrazione trasparente;

Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito e precisamente entro il 1.6.2019 sono pervenute, tramite pec, n. 2 osservazioni in allegato al presente provvedimento, come di seguito riportato:

N.	Data	Numero protocollo	Proponente
1	1.6.2019 pec	19715 del 1.6.2019	Società Ferrari Mario Trasporti srl
2	1.6.2019 pec	19767 del 3.6.2019	Dott.ssa Anna Firolli consigliere comunale uscente portavoce M5S San Bonifacio

La procedura di deposito e pubblicazione degli atti si è svolta regolarmente come da attestazione del 2.8.2019, prot. n. 27284 a firma del Segretario Generale;

Ai sensi dell'art.18, comma 4, della L. R. n. 11/2004, nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 18 settembre 2019, verbale n. 2, ha esaminato le osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni esprimendo parere favorevole alle controdeduzioni e approvazione del Piano degli Interventi n. 9;

Tutto ciò premesso,



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 8.11.2018, di approvazione dell'Accordo pubblico privato rubricato al rep. n. 7191 del 4.2.2019, e relativa polizza fideiussoria, depositati in atti all'ufficio contratti, per l'attivazione di un Piano degli Interventi Tematico a destinazione commerciale al quale il suddetto Accordo accede;

Preso Atto che la L.R. 11/2004, all'art. 6, attribuisce un contenuto concreto al principio della concertazione delle scelte strategiche di pianificazione ammettendo espressamente la possibilità di concludere accordi tra gli enti locali e i soggetti privati;

Visto l'Accordo di pianificazione pubblico/privato pervenuto in data 25.10.2018, prot. n. 36000, con il quale alla ditta Siro Antonello si riconosce la riconversione dell'area in proprietà da artigianale a commerciale, con l'applicazione del beneficio pubblico pari ad €. 143.000 (€uro centoquarantatremila/00), a favore del Comune di San Bonifacio; la cessione gratuita al comune delle aree relative alla pista ciclopedonale di mq. 637, del valore stimato di €. 11.466,00; la realizzazione della pista ciclopedonale, esclusi gli oneri complessivi relativi ad espropri, del valore stimato di €. 45.000,00, con l'impegno da parte dei privati a sostenere tutte le spese, imposte e tasse conseguenti alla presentazione del presente Piano degli Interventi tematico a destinazione commerciale;

Vista la controdeduzione alla osservazione n. 1, redatta dai tecnici incaricati Arch. Emanuela Volta, Arch. Maurizio Mazzon, prot. n. 26431 del 25.7.2019, in allegato al presente provvedimento;

SI PROCEDE QUINDI ALLA DISCUSSIONE E VOTAZIONE PER ALZATA DI MANO IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 1.

**OSSERVAZIONE N. 1 PERVENUTA IN DATA 1.6.2019 – PROT. N. 19715 – DITTA SOCIETÀ FERRARI MARIO TRASPORTI SRL.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata osservazione n. 1 presentata dalla ditta Società Ferrari Mario Trasporti srl in data 1.6.2019, prot. n. 19715;

Vista l'allegata proposta di controdeduzione alla osservazione n. 1, a firma dei tecnici incaricati Arch. Emanuela Volta, Arch. Maurizio Mazzon, del 25.7.2019 prot. n. 26431;

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Gli interventi dei Consiglieri sono riportati integralmente nell'allegato resoconto che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il Consigliere Luca Zaffaina esce definitivamente alle ore 23:10. Pertanto i Consiglieri presenti sono n.15 (Mazzon, Tebaldi V., Miotti, Ferrarese, Crestani, Gaspari, Facchin, Gozzi, Adami, Rossi, Tebaldi M.R., Pellegrino, Fiorio, Temellin, Provoli), i Consiglieri assenti sono n.2 (Sommaggio, Zaffaina).

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente mette in votazione palese la proposta di controdeduzione come sopra formulata, il cui risultato verificato dagli scrutatori è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 15

CONSIGLIERI VOTANTI N. 14

CONSIGLIERI ASTENUTI N. 1 (Crestani)

VOTI FAVOREVOLI N. 10 (Gaspari, Facchin, Gozzi, Adami, Rossi, Tebaldi M.R., Pellegrino, Fiorio, Temellin, Provoli)

VOTI CONTRARI N. 4 (Mazzon, Tebaldi V., Miotti, Ferrarese)



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

## DELIBERA

Di non accogliere l'osservazione n. 1 presentata dalla ditta Società Ferrari Mario Trasporti srl in data 1.6.2019, prot. n. 19715, come da parere tecnico del 27.7.2019, prot. n. 26431, allegato alla presente deliberazione.

SI PROCEDE QUINDI ALLA DISCUSSIONE E VOTAZIONE PER ALZATA DI MANO IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 2.

**OSSERVAZIONE N. 2 PERVENUTA IN DATA 1.6.2019 – PROT. N. 19767 – DOTT.SSA ANNA FIROLI, CONSIGLIERE COMUNALE USCENTE PORTAVOCE M5S SAN BONIFACIO.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata osservazione n. 2 presentata dalla Dott.ssa Anna Firolli, consigliere comunale uscente, portavoce M5S San Bonifacio, pervenuta tramite pec in data 1.6.2019, e protocollata in data 3.6.2019 prot. n. 19767;

Vista l'allegata proposta di controdeduzione alla osservazione n. 2, a firma dei tecnici incaricati Arch. Emanuela Volta, Arch. Maurizio Mazzon, del 25.7.2019 prot. n. 26431;

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Gli interventi dei Consiglieri sono riportati integralmente nell'allegato resoconto che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente mette in votazione palese la proposta di controdeduzione come sopra formulata, il cui risultato verificato dagli scrutatori è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 15

CONSIGLIERI VOTANTI N. 14

CONSIGLIERI ASTENUTI N. 1 (Crestani)

VOTI FAVOREVOLI N. 10 (Gaspari, Facchin, Gozzi, Adami, Rossi, Tebaldi M.R., Pellegrino, Fiorio, Temellin, Provoli)

VOTI CONTRARI N. 4 (Mazzon, Tebaldi V., Miotti, Ferrarese)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2.

## DELIBERA

Di non accogliere l'osservazione n. 2 presentata dalla Dott.ssa Anna Firolli, consigliere comunale uscente, portavoce del Movimento 5 Stelle San Bonifacio, pervenuta tramite pec in data 1.6.2019, e protocollata in data 3.6.2019, prot. n. 19715, come da parere tecnico del 27.7.2019, prot. n. 26431, allegato alla presente deliberazione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la votazione alle Controdeduzioni sulle n. 2 Osservazioni presentate;



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Visti gli elaborati trasmessi in data 27.12.2018 prot. n. 42862 e in data 21.2.2019 prot. n. 6177, dal tecnico incaricato dalla ditta proponente l'Accordo pubblico privato, Arch. Emanuela Volta, per l'adozione del Piano degli Interventi Tematico, depositati in atti presso il servizio urbanistica, di seguito elencati:

Relazione tecnica  
Scheda progetto  
Documentazione fotografica  
Dichiarazione VAS  
Dichiarazione V.INC.A  
Asseverazione idraulica  
Quadro conoscitivo

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 26.3.2019 di adozione del Piano degli Interventi n. 9 tematico a destinazione commerciale in viale delle Fontanelle;

Preso atto dei seguenti pareri in relazione alla compatibilità idraulica degli interventi:

- Parere Genio Civile Regionale prot. n. 276919 del 26.6.2019;

Dato atto che l'art. 18, comma 5bis, della L.R. n. 11/2004, dispone che il Comune trasmetta alla Regione l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo in concomitanza della pubblicazione del Piano degli Interventi approvato nell'Albo Pretorio;

Dato atto che l'art. 18, comma 6, della L.R. n. 11/2004, dispone che il Piano degli Interventi approvato diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune;

Visto il Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Bonifacio, approvato con delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 172 del 30.11.2016, che individua l'area oggetto della richiesta come azione strategica di cui all'art 57.1, punto 20, delle NTO e più precisamente: *“Riquilificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, in cui si prevede anche la destinazione d'uso commerciale direzionale.”*

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 9.4.2019 di approvazione della Variante al P.A.T. ai sensi dell'art.14 della L.R. 14/2017 di adeguamento alle disposizioni sul consumo di suolo;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il Governo del Territorio”, e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli Atti di Indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.R.C.) approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26 luglio 2016 di individuazione dei criteri per l'individuazione degli accordi pubblico/privato;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 15.3.2017 di valutazione preliminare e approvazione delle richieste di accordo pubblico/privato;

Visti gli artt. 42 e 78 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e s.m.i., e in particolare i commi 2 e 4 dell'art. 78: *“comma 2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si*



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

*applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”; “comma 4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.”*

Ritenuto di procedere all'approvazione del Piano degli Interventi n. 9 tematico a destinazione commerciale, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11;

Visti i pareri, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, allegati al presente provvedimento;

Il Presidente dichiara aperta la discussione. Gli interventi dei Consiglieri sono riportati integralmente nell'allegato resoconto che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione come sopra formulata, il cui risultato verificato dagli scrutatori nominati all'inizio della seduta è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 15

CONSIGLIERI VOTANTI N. 14

CONSIGLIERI ASTENUTI N. 1 (Crestani)

VOTI FAVOREVOLI N. 10 (Gaspari, Facchin, Gozzi, Adami, Rossi, Tebaldi M.R., Pellegrino, Fiorio, Temellin, Provoli)

VOTI CONTRARI N. 4 (Mazzon, Tebaldi V., Miotti, Ferrarese)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la deliberazione.

## DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrale e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di dare atto dell'esito della votazione sopra riportata in merito alle osservazioni n. 1 e n. 2, presentate rispettivamente dalla ditta Società Ferrari Mario Trasporti srl, in data 1.6.2019, prot. n. 19715, e dalla Dott.ssa Anna Firolli, pervenuta tramite pec in data 1.6.2019, e protocollata in data 3.6.2019, prot. n. 19715, come da controdeduzioni tecniche del 27.7.2019, prot. n. 26431, che risulta

Nr	Data	Nr. Protocollo	Proponente	Esito
1	1.6.2019 pec	19715 del 1.6.2019	Società Ferrari Mario Trasporti srl	NON ACCOLTA
2	1.6.2019 pec	19767 del 3.6.2019	Dott.ssa Anna Firolli consigliere comunale uscente portavoce M5S San Bonifacio	NON ACCOLTA

3. Di approvare il Piano degli Interventi n. 9 tematico, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004 e s.m.i., formata dagli elaborati prot. n. 42862 del 27.12.2018 e prot. n. 6177 del 21.2.2019, allegati alla presente deliberazione, di seguito riportati e depositati in atti presso il Servizio Urbanistica:  
Relazione tecnica  
Scheda progetto  
Documentazione fotografica  
Dichiarazione VAS



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Dichiarazione V.INC.A  
Asseverazione idraulica  
Quadro conoscitivo depositato in atti presso l'UTC

5. Di demandare al competente Dirigente la trasmissione di copia integrale del Piano degli Interventi n. 9 alla Provincia, ai sensi dell'art. 18, comma 5 della L.R. n. 11/2004;
6. Di trasmettere alla Giunta Regionale del Veneto, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis, l'aggiornamento del Quadro conoscitivo, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'Albo pretorio. La trasmissione del Quadro conoscitivo è condizione per la pubblicazione del Piano;
7. Di provvedere alla diffusione della presente deliberazione con la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e in amministrazione Trasparente alla sezione Pianificazione e Governo del Territorio;
8. Di precisare che il Piano degli Interventi n. 9 acquista efficacia quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune;
9. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con separata votazione, così come segue:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 15

CONSIGLIERI VOTANTI N. 14

CONSIGLIERI ASTENUTI N. 1 (Crestani)

VOTI FAVOREVOLI N. 10 (Gaspari, Facchin, Gozzi, Adami, Rossi, Tebaldi M.R., Pellegrino, Fiorio, Temellin, Provoli)

VOTI CONTRARI N. 4 (Mazzon, Tebaldi V., Miotti, Ferrarese)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara immediatamente eseguibile la deliberazione.

Il Presidente dichiara conclusi i lavori dell'odierna seduta consiliare alle ore 23:55.





# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## **PUNTO 6) APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI N.9 TEMATICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE N.11/2004. DITTA ANTONELLO SIRO. ESAME CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.**

### **PRESIDENTE**

Ricordo che il piano degli interventi tematico nove è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 15 del 26 marzo 2019, poi è iniziato tutto l'iter e quindi è stato depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni e nei trenta giorni successivi era possibile presentare eventuali osservazioni.

Sono pervenute tramite Pec due osservazioni e allora entrambe del 1 giugno 2019, una dalla società Ferrari Mario trasporti srl e una dalla Dott.ssa Anna Firolli che è il Consigliere comunale uscente del Movimento 5 Stelle.

Sono state poi redatte delle controdeduzioni dai tecnici e la Commissione urbanistica nella seduta del 18 settembre 2019 ha esaminato le osservazioni e le relative controdeduzioni esprimendo parere favorevole alle controdeduzioni e approvazione del piano degli interventi 9.

Prima di procedere vi ricordo che ai sensi dell'articolo 78 del Decreto Legislativo 267 del 2000 gli amministratori e quindi i consiglieri devono astenersi dal prendere parte alla discussione e anche alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado.

Quindi c'è un obbligo di astensione e quindi se qualcuno è in qualche modo imparentato non può prendere parte della discussione e alla votazione.

La parola al Sindaco e poi procediamo con le quattro votazioni.

### **SINDACO**

Si tratta della disamina delle osservazioni sul piano che abbiamo adottato ancora con la precedente amministrazione che portava la sigla numero 9 nell'ordine, si tratta di un cambiamento di destinazione d'uso, si tratta di valutare un'area che è artigianale in questo momento con l'adozione della variante, è stata trasformata in commerciale, sono passati un po' di mesi e nel tempo sono arrivate due osservazioni.

Sapete che l'iter è adozione tempo delle osservazioni e poi approvazione definitiva o respingimento, se c'è l'accoglimento delle osservazioni.

Le due osservazioni sono state valutate dalla Commissione urbanistica il 18 settembre con verbale numero due e due sono le osservazioni giunte, una in nome e per conto della ditta Ferrari Mario che aveva una serie di rilievi fatti sulla mancanza di documentazione inserita oppure sulla mancanza per esempio del piano del traffico. In realtà tutti questi elementi erano stati inseriti dettagliatamente nella formazione della delibera, alcuni pareri sono giunti tra l'adozione e l'approvazione come la legge permette, tipo per esempio quello che riguarda la permeabilità del suolo del consorzio Alta pianura veneta e ha avuto naturalmente esito positivo perché altrimenti non sarebbe arrivato il provvedimento.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Le controdeduzioni all'osservazione fatta sono state fatte dall'Arch. Volta e dall'Arch. Mazzon, sono state naturalmente respinte dalla Commissione urbanistica e dall'Ufficio tecnico perché ritenute non corrette.

L'altra osservazione invece ha carattere più generale, è stato presentato dall'allora Cons. Firolli e riguardava una valutazione sull'impatto del traffico e all'interno della osservazione si mette in evidenza che quell'area che è la rotatoria in fondo a via Fontanelle possa essere incrementato un traffico tale da non sopportare gli attuali strumenti.

L'elemento del piano del traffico che ha presentato la ditta un professionista ha studiato la valutazione dell'impatto dell'aumento del traffico, rende ancora più accettabile la viabilità e quindi anche questa osservazione è stata respinta dalla Commissione urbanistica.

## **PRESIDENTE**

Passiamo alla discussione relativa alla prima votazione e quindi alla discussione in ordine alla approvazione della controdeduzione all'osservazione numero 1 della ditta Ferrari Mario trasporti srl e la proposta di controdeduzioni è a firma dei tecnici incaricati Arch. Emanuela Volta e Arch. Maurizio Mazzon.

Ci sono interventi? La parola al Cons. Mazzon.

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Non è così semplice nel senso che partendo da un discorso di più ampia teoria urbanistica abbiamo quel comparto in fondo a via Fontanelle che non è nuovo a cambi di destinazione d'uso. La scorsa amministrazione ha portato avanti un cambio d'uso sull'ex area Gran Viale, hotel con destinazione ricettiva e non è in risposta al degrado che si fanno cambi di destinazioni d'uso. I cambi di destinazioni d'uso si fanno con delle modalità urbanistiche che devono funzionare su tutti i parametri, quindi volevo avere l'attenzione del Cons. Fiorio il Gran Viale si era in una posizione di degrado ma non possiamo combattere il degrado a colpi di metri quadri di commerciale. Questo è il tema che deve passare chiaro. Però la ricetta non deve essere secondo il mio punto di vista e secondo il nostro che il combattiamo il degrado piuttosto che situazioni di scarsa sicurezza facendo cambi di destinazione d'uso urbanistica.

Questo è una valutazione. Quindi avere perso dal mio punto di vista e dal nostro punto di vista la ricettività in sostegno e in supporto al Fracastoro urbanistica secondo me è un errore urbanistico che la scorsa amministrazione si trascina, si difende a slogan il Fracastoro però effettivamente avere perso un ospedale al suo fianco è un problema che avremmo a oggi per sempre perché anche se questa altra area passerà commerciale probabilmente le aree di fianco all'ospedale a servizio urbanistico ricettivo non ne avremo più.

Il secondo errore che secondo me dal punto di vista urbanistico lo premettevo in Commissione urbanistica si è vero è passata, le controdeduzioni sono state discusse e votate, avevo espresso parere negativo in quanto le vedremo dopo singolarmente, dal mio punto di vista hanno delle carenze e quindi non hanno sviscerato fino in fondo alcune tematiche che toccherò.

Il secondo errore secondo me che stiamo portando avanti con questo cambio di destinazione d'uso è che più metri commerciali portiamo fuori dal centro storico più i nostri centri abitati sono destinati a una lenta



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

dismissione dei servizi che creerà degrado a lungo termine e abbandono delle attività commerciali intrinseche quelle storiche, Corso Venezia penso sia sotto gli occhi di tutti e si sta lentamente sfibrando una delle vie che era il cuore e l'arteria principale del nostro centro storico.

Quindi la ricetta di portare fuori metri commerciali è pari passo fare del male ai nostri commercianti e questo deve essere assodato perché è vero che sono entità di 1500 metri, è vero che sono urbanisticamente coese in un piano urbanistico però hanno delle imponenti reazioni su un tessuto urbano esistente.

A maggiore ragione del fatto che se l'ex area Gran Viale è già stata fatta un cambio di destinazione urbanistico in favore di Maxidi adesso abbiamo di fianco un'altra area commerciale di vendita di 1500 metri con un'altra destinazione commerciale e quindi abbiamo 3 mila metri fondamentalmente che si sommano nel giro di un quartiere.

Ho forte preoccupazione dal punto di vista del traffico e questo secondo me è uno dei punti che non è stato sviscerato a dovere, il primo motivo che non è stato sviscerato a dovere perché non è possibile che non sia stato fatto un piano di analisi da parte del comune e i tecnici che hanno portato queste controdeduzioni sono tecnici incaricati dalla ditta e non dal comune.

È palese che un tecnico incaricato dalla ditta proponente il cambio d'uso traina verso questo cambio d'uso. Il comune dovrebbe essere super partes e fare una analisi di più ampio spettro e capire come effettivamente ci si può inserire in questo contesto. Peccato che non sia riuscito a portare avanti queste quattro entità che costituiscono questo comparto che sono le piscine Lara Club sono la ditta dei trasporti, questa area ex Antonello a oggi piuttosto che l'ex Gran Viale e quindi sono quattro entità che urbanisticamente non sono riuscite a creare dei rapporti.

Viabilità. Viabilità che preoccupa ed è questo uno dei motivi per la controdeduzione che secondo me non è ancora giustificata è il fatto che sia nella controdeduzione di Meneguzzo che è lo studio legale che ha portato avanti la controdeduzione della ditta trasporti per esempio evidenzia una scarsità e una assenza di piano efficace. Non abbiamo un parametro comunale di studio del traffico. Abbiamo solo un parere di un tecnico che non era super partes.

Altro punto della deduzione è che in via Fossa Bassa è prevista a compensazione una pista ciclabile che secondo me ha dei fortissimi problemi dal punto di vista della sicurezza. Fossa Bassa è una via che solo il nome ne determina la caratteristica perché è più un fosso che una strada e creare una viabilità in accesso dei tir dei trasporti e avere una pista ciclabile e una uscita di un'area commerciale di 1500 più altri 1500 sono 3 mila metri commerciali secondo me lì la viabilità salta.

Se vi capita di fare la rotatoria da Arcole per venire a San Bonifacio e da San Bonifacio per venire a Arcole in orario di punta è meglio prendersi in caffè a metà da Pakelo perché il traffico è micidiale. Non so con queste due entità quando andranno in funzione, se andranno in funzione, cosa succederà in questo tratto di strada.

Concludo ritengo la più importante analisi di un piano del commercio prima si parlava di reazioni urbanistiche per risollevare anche il centro storico e questo non è la risposta. Vogliamo portare una realtà programmatica su una linea e poi in realtà di fatto facciamo varianti urbanistiche che vanno in direzione opposta perché se vogliamo creare un riciclo del tessuto urbano esistente dobbiamo dare vitalità nelle nostre vie, i privati non



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

danno le malte ai fabbricati di proprietà se non c'è vitalità perché la vitalità bisogna che ci sia un giro economico nelle botteghe, negli appartamenti e nei centri storici.

Se questo giro economico lo portiamo fuori i calcinacci in centro restano. Questa è una ricetta che considero ormai di notizia comune è una informazione che riportano gli urbanisti da secoli.

Concludo dicendo che sia l'ex consigliere uscente questo è un cambio d'uso che ci trasciniamo dalla vecchia amministrazione e non so per quale motivo non siate riusciti a concluderlo all'interno della prima per motivi forse di tempistica si è trascinato nell'attuale amministrazione, va discusso secondo me nei suoi termini e l'avevamo provato a fare in Commissione urbanistica e secondo me alcune perplessità ci sono. Un parere tecnico del comune secondo me è doveroso, è doveroso che il comune si esprima super partes e che faccia lui una indagine e quindi siate voi a incaricare qualcuno a dovere fare una indagine perché dopo questo parere una volta espresso resterà a monito dei cittadini futuri, se effettivamente queste due aree commerciali quando andranno in movimento avranno delle difficoltà per il quartiere e per l'accesso a San Bonifacio questa è una cosa che resta, perché anche la presenza della ditta di trasporti dal mio punto di vista era una presenza che non si poteva non prendere in considerazione, è una presenza decennale.

E quindi in questo motivo il gruppo della Lega in consiglio non approva questa modifica urbanistica e si dichiara contro.

## **PRESIDENTE**

La parola al Sindaco.

## **SINDACO**

Non è per entrare in dibattito etc. però alcune considerazioni. Lei parla di perdita di ricettività e mi risulta che l'albergo Gran Viale fosse chiuso da non so quanti anni e ben prima che Fracastoro andasse a insediarsi e aprire e nessuno ha avuto possibilità o volontà.

Poi le faccio notare consigliere che San Bonifacio ha il numero di alloggi previsti sulla popolazione che è carente e quindi lei sa che esiste una normativa regionale che qualsiasi imprenditore volesse configurare un ricettivo basta che lo proponga all'amministrazione sia e potremmo concederlo. E quindi purtroppo e dico purtroppo a oggi né nei cinque anni precedenti né negli ultimi 15 anni c'è stata volontà di aprire altri ricettivi.

Quindi chiunque vuole aprire un albergo a San Bonifacio può farlo in qualsiasi momento perché praticamente la Legge Regionale stabilisce dei parametri ed è questo che ha avuto come applicazione mi ricordo l'ultimo intervento è stato mi pare ormai 10 o 15 anni fa che è stato l'aumento del numero di alloggi dell'albergo Stadio, con una realizzazione di una via con una viabilità anche di un certo tipo non molto chi va all'albergo Stadio sa che per andare al parcheggio deve passare da un volto che è limitato e dietro gli abbiamo fatto un altro albergo come capienza.

Quindi chi ha una volontà di inserire una ricettività può farlo andando anche in deroga e quindi la motivazione per cui la trasformazione del Gran Viale sia una perdita di ricettività secondo me è debole nel senso che nessun imprenditore per molti anni non ha voluto e chiunque voglia porte aperte, anche se mi



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

dicono che ormai le strutture ricettive devono avere determinati standard, Best e Western a San Bonifacio recentemente hanno ottenuto e faccio riferimento a alcuni agriturismi che hanno una certa capacità di alloggio, faccio riferimento a Locara e un altro paio di ricettivi.

Quindi ci stiamo anche lì elevando. Per dire il numero di pernottamenti a San Bonifacio qualcuno rimane stupito è superiore a quelli di Soave, abbiamo circa il 30 per cento in più di pernottamenti.

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Mi riferivo all'Ospedale, il servizio all'Ospedale, non gente che viene per servizi lavorativi, per passare il weekend a Soave, abbiamo un Ospedale che...

## **SINDACO**

E' sempre una attività alberghiera ricettiva perché c'è più pernottamento a San Bonifacio? Perché coglie durante la settimana una serie di persone che sono agenti di commercio o altro che trovano in San Bonifacio servizi, vicinanza, etc. e non vogliamo nemmeno mettere la tassa di soggiorno non è nostra volontà, i comuni vicini hanno chiaramente messo la tassa di soggiorno che mi pare le tasse ne abbiamo già tante e facciamo a meno di questa tassa di soggiorno. Permettetemi la battuta!

L'altro aspetto ma è sempre solo per confrontarsi. Lo strumento dell'analisi del traffico deve essere fatto dal Comune di San Bonifacio però mi risulta che lo schema dell'analisi del traffico non sia aleatorio e cioè ogni tecnico dice la sua, ma deve essere fatto da tecnici professionisti abilitati e deve essere fatto su dei modelli matematici stabiliti dalla Regione Veneto. Quindi c'è la Regione Veneto che ha detto io voglio un determinato schema perlomeno non so se la Regione Veneto ma tutte le volte che sono andati al Via provinciale c'è sempre stato la discussione se si usa il modello della Regione Veneto o il modello americano, cioè tre modelli.

E quindi che l'amministrazione avesse incaricato, Pippo, Caio o Sempronio sempre uno dei modelli doveva scegliere e quindi è indipendente dalla scelta tra virgolette del professionista essendo un modello matematico calcolato su rilievi e su ipotesi, lo posso dire perché per quanto riguarda la viabilità dello Zuccherificio sono andato quattro volte a sentirmi e posso dire che abbiamo sviscerato molto questo elemento.

Quindi quando lei dice c'è sì l'analisi dei flussi del traffico fatto da un professionista pagato dalla ditta proponente è chiaro che però quel professionista segue un modello che è riconosciuto da Regione Veneto, i tre....

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Vado in fiducia, spero. Il comune non dovrebbe solo recepire e fidarsi di questo incarico ma dovrebbe esserne certo.

## **SINDACO**



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Le faccio un esempio così vediamo se riesce a capire. Lei ha presente qualche attività di Verona? Le ditte pagano un professionista per fare l'analisi del traffico che viene portato alla Valutazione di Impatto Ambientale della commissione per avere il permesso dalla provincia con una commissione. È sempre la proprietà che propone l'analisi del traffico e la valutazione di questa analisi viene fatta su modelli matematici certificati e accettati.

Quindi che scelga il professionista A) ripeto è tecnica la cosa. Verona sottopone l'analisi alla Commissione di Valutazione di Impatto Ambientale della provincia come San Bonifacio e tutti gli altri paesi.

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Faccio testuale lettura del punto dove il tecnico incaricato per capire i flussi della viabilità sostiene che non ci sarà un incremento del traffico in difficoltà, lo vedo già adesso una difficoltà nel traffico e quindi c'è già un problema nel traffico e quindi non vedrei come una nuova destinazione commerciale piuttosto di un'altra adiacente già approvata non possa compromettere.

Quindi secondo me è un po' forzata, i modelli sono matematici e sono statistici e vengono fuori da un software però sappiamo che ci sono anche dei parametri di gioco che secondo me in questo caso sono già al limite, sono certo che andranno anche a sfiorare quando sarà in moto questo nuovo cambio d'uso.

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Rossi e poi al Cons. Fiorio.

## **CONSIGLIERE ROSSI**

Parlo anche a nome del Cons. Adami. Per le deleghe che mi competono e competono al Cons. Adami che riguardano la mobilità urbana, il piano urbano del traffico, la ciclabilità, la sicurezza stradale mi sento di impegnare l'amministrazione affinché le strade interessate da questo piano di interventi siano rese fruibili in termini di mobilità.

E mobilità soprattutto per gli utenti deboli della strada. Mi permetto di ricordare che il nuovo Codice della strada definisce utente debole della strada il pedone, il disabile in carrozzina, il ciclista e tutti quelli che meritano una tutela particolare dai pericoli derivanti dalla circolazione sulle strade, esempio anziani, bambini, mamme, papà e carrozzine.

Ma non solo. Dobbiamo intervenire su queste strade per disincentivare il traffico di attraversamento passivo che nuoce e opprime il nostro centro urbano. È obiettivo programmatico e l'abbiamo visto anche prima perseguire la ricerca della vivibilità urbana e della sicurezza stradale, a oggi i dati statistici ci dicono che nel nostro territorio abbiamo un'alta incidenza di incendi e siamo secondi nella provincia di Verona dopo Villafranca.

Quindi come abbiamo detto nelle linee programmatiche precedentemente serve redigere un piano urbano del traffico e della ciclabilità, servono infrastrutture ciclabili separate e servono attraversamenti pedonali rialzati, serve riorganizzare la viabilità adottando sensi unici, intervenendo con la moderazione del traffico e



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

ogni altra tecnica che esperti del settore ci indicheranno per attuare la protezione e la sicurezza degli utenti della strada a partire dai più deboli.

Con questi presupposti il sottoscritto e il Cons. Adami danno voto favorevole a questa delibera dando fiducia al fatto che porteremo avanti questo tipo di istanze.

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Fiorio.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

Per fare solo una piccola osservazione che mettere in collegamento la supposta crisi dei commercianti della via principale di San Bonifacio con la creazione di centri commerciali all'esterno mi sembra che sia tirata un po' per i capelli e mi spiego.

Se pensate voi che sapendo qual è il tipo merceologico di quelli che costruiranno i centri commerciali da 1500 e 1500 li siano tali da fare concorrenza a chi c'è in Corso Venezia, in Corso Venezia c'è già un supermercato e chiude o ha già chiuso. Ce n'è un altro centro commerciale più avanti Casch and Carry, davanti ai Carabinieri, ma tutte le botteghe di alimentari se si esclude Fumo non hanno un futuro, non c'è niente da fare. Via Mazzini a Verona non c'è nessuno che vende verdura, frutta etc.. Questa dovrebbe essere la via Mazzini di San Bonifacio e finché vende quella roba lì, devono fare qualcosa di meglio i commercianti e organizzarsi perché è questo il discorso.

Non è colpa i commercianti...

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Chi deve prendere in mano il paese? Non possiamo lasciare il privato in balia dalle atmosfere.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

Là vanno a vendere il pane e la bondola facendo concorrenza a quelli di Corso Venezia.

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Magari fosse solo alimentare, oggi le medie strutture da 1500 metri vendono di tutto. Oggi si va a fare la spesa al supermercato e si torna a casa con la bicicletta, con la batteria della macchina, anche all'iperfamilia vendono di tutto il tessile ed anche da vestire.

Quindi è chiara la tendenza e non abbiamo solo 1500 metri ce ne troviamo 3 mila e più abbiamo la Lidl che ogni vende brugole ogni tanto e anche un po' di prodotti per la casa e tra un po' si metterà a vendere mobili.

Questi sono i trend e in tutta Europa c'è questo trend. Verona stessa e oggi l'Ikea non va più fuori ma va in centro e quindi o vogliamo seguire queste normative altrimenti facciamo la ricetta anni Ottanta – Novanta però non è che possiamo dire difendiamo i nostri commercianti e continuiamo a spendere aree commerciali fuori. Facciamo i parcheggi.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## **PRESIDENTE**

Vi chiederei di non fare un botta e risposta ma di fare un intervento singolo e poi si risponde perché altrimenti..

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Se il problema sono i parcheggi l'urbanistica li disegna i parcheggi e apriamo i piani urbanistici, disegniamo parcheggi a San Bonifacio, le matite ce le abbiamo e disegniamo nelle commissioni urbanistiche i parcheggi e basta con questa storia che mancano i parcheggi in centro. I parcheggi si disegnano e si creano, l'amministrazione se ne ha fatto e se ne prende cura. Questo è il tema e questa è urbanistica e gestione

## **PRESIDENTE**

No il botta risposta vi sto chiedendo perché altrimenti..

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Riusciamo anche a cercare di venire in piedi in centro e sicuramente il trend è quello che il centro commerciale diventa troppo appetibile dal punto di vista del fruitore che frega il centro storico perché si arriva in macchina, con disponibilità immediata e si compra e si va a casa e il centro storico muore. È solo questione di tempo.

Quindi mi auspico che in futuro vengano prese con le pinze e il collega Cons. Rossi e il Cons. Adami si allineano ho capito anche un po' di difficoltà dal punto di vista della viabilità e della ciclabilità e del fruitore debole, non basta ma sarà un problema per il quartiere quei due punti commerciali e lo sapete che sarà un problema. Questa è la verità e poi per logiche di maggioranza ci si allinea però sarà veramente un problema. Adesso che mancano quei 3 mila metri commerciali ci sono le rotatorie in tilt, vedremo in futuro come faremo a gestirle. Più avanti ci sarà un futuro attraversamento di una Tav, ci sarà un futuro cantiere, se riusciremo e se riuscirete a farla passare dove l'avete ipotizzata.

Uno che deve accedere al pronto soccorso e che viene da Arcole si troverà in grossissime difficoltà secondo me o l'ambulanza per uscire verso Arcole.

Queste sono le mie delucidazioni e poi ripeto parcheggi che mancano, gestione del centro, mancanza di vivibilità delle nostre vie centrali, si disegna e si costruisce e si crea. L'amministrazione deve crearle queste cose e deve prendere l'urbanistica come uno strumento, non ricevere solo la semplice non dico speculazione personale ma autoreferenziale urbanistica, questo cambio d'uso è completamente referenziale alla proprietà per logistiche sue giustamente di rinventare un tessuto ormai consumato ma un colpo di qua, un colpo di là, un colpo questo e un colpo quello nel centro storico restiamo con i piccioni!

## **PRESIDENTE**

La parla al Cons. Adami.





# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## CONSIGLIERE ADAMI

Premetto che ovviamente condivido quanto è stato detto precedentemente dal Cons. Rossi e anche mi sento di condividere sinceramente delle osservazioni e delle sensazioni, delle suggestioni anche del Cons. Mazzon. È sotto gli occhi di tutti che i problemi ci sono nel nostro territorio tant'è che giustamente com'è stato anche enunciato dal Sindaco queste tematiche in questo programma che vogliamo andare a fare in questi anni andranno a toccare le tematiche di cui stiamo parlando.

È vero che il commerciale nel centro muore, dobbiamo cominciare a domandarsi perché muore se è solo perché ci sono i centri commerciali esterni o no. Il mio sì ma forse perché ho la fortuna qualche volta di andare nel Nordeuropa, che è sempre il metro con cui ci vogliamo confrontare ma confrontiamoci con i migliori e non con i peggiori, dove ci sono paesi e città in cui hanno commerci al dettaglio di varia natura fiorenti nei centri urbani e fuori dal centro urbano ci sono mega centri commerciali che esistono e che lucrano tranquillamente.

Il problema è cominciare a pensare a uno sviluppo urbano dei centri urbani diverso da quello che abbiamo avuto fino a adesso, è un tema e il programma elettorale lo affronta in un certo senso. Sappiamo tutti che un importante e più ancora utile negozio o piccolo supermercato in centro ha chiuso e me ne dispiaccio e se ne dispiacciono molti cittadini di San Bonifacio del centro.

Il problema è che alcuni acquirenti ipotetici si sono interessati all'area e quando hanno visto che non c'erano i grandi parcheggi hanno desistito magari dall'investire in questa area, possiamo pensare nell'area in cui si trova questo supermercato possiamo pensare a grandi parcheggi stile centri commerciali? Certo che no. Non c'è lo spazio fisico. I centri urbani per loro natura non possono offrire grandi.

Qui e ripeto ancora una volta si inserisce anche le linee programmatiche si deve cominciare a valutare un percorso alternativo di sviluppo urbano e vedi Nordeuropa dove i centri urbani sono frequentati prevalentemente non esclusivamente sia chiaro, prevalentemente da una mobilità più sostenibile e il commercio ne giova. È un dato di fatto. Non ho mai visto paesi del Nordeuropa poveri e soprattutto i centri non li ho visti degradati.

Quindi lo pongo come un elemento non di contraddittorio ma di riflessione. Tornando alla delibera è pure vero che ci sarà da valutare effettivamente quale impatto in futuro e sarò per la delega che mi è stata conferita e penso anche il Cons. Rossi ma tutti quanti noi saremo molto attenti a questo perché la zona è già sofferente, è già sofferente perché sia via Fontanelle e via Padovana meriterà una degna attenzione.

Quello che però mi sento di dire è di valutare anche il fatto che la sofferenza già in essere sia più dovuta a un traffico di attraversamento, è lì che dovremo anche lavorare perché al di là del traffico che potranno portare questi insediamenti è chiaro che lo porteranno, voglio anche fidarmi della professionalità di studi privati che certificano e si assumono la responsabilità di quello che scrivono perché voglio pensare perché anche voi qua in mezzo ci sono tanti professionisti che si assumono delle responsabilità quando scrivono e quando firmano, però effettivamente secondo me il vero problema da affrontare in via priorità sarà proprio il traffico di attraversamento che dovrà essere in un certo senso disincentivato questo sì attraverso opere



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

infrastrutturali etc.. E credo che lì potremmo trovare una parziale soluzione magari anche al fatto di questi insediamenti.

## **PRESIDENTE**

La parola al Sindaco.

## **SINDACO**

Semplicemente per qualche riflessione. Dire che il commercio del centro è morto credo che qualcuno deve andare a vedersi lo studio del distretto del commercio e vorrei che qualcuno veramente andasse a vedere perché i risultati che abbiamo nello studio commissionato dal comune a un professionista sul commercio in centro non ci danno questa visione, perché si parla di moria quando ci sono studi importanti urbanistici commerciali, si supera il 20 – 25 per cento dei negozi chiusi.

Se andate a esaminare Corso Venezia non c'è il 25 per cento dei negozi chiusi, purtroppo c'è Legnago e in qualche parte di Villafranca e in molte altre parti dei paesi ma in Corso Venezia fortunatamente no. Secondo aspetto. C'è da investire su questo? Certo l'invenzione del distretto del commercio nasce proprio per questo e quindi la volontà dell'amministrazione è sostenere fortemente questo tipo di attività ma sono attività che devono avere un certo tipo di commercio perché Cons. Mazzon non sono proprio convinto che portare tutto fuori o tutto dentro il problema è che qualità di negozio commerciale abbiamo, perché se il 70 per cento tra meno di tre anni verrà comprato su Internet, il 70 per cento di quello che compriamo noi viene portato su Internet lei può fare i miracoli ma cerco di dirlo ai miei figli ma perché devi comprarti quell'oggetto di marca x e vai a provarci all'Adigeo la cosa e poi lo compri su Internet che hai il 30 per cento del risparmio.

E quindi lei può raccontarla quello che vuole ma mio figlio mi dice ma perché non vai a comprarlo a San Bonifacio da? mi dice ma il 30 per cento me lo dai tu papà vero? Gli do anche l'altro 70 per cento per la verità ma questo è un altro discorso!

Ma per dire che credo che qualcuno sta notando forse un miglioramento per esempio di via Camporosolo ma le attività di via Camporosolo se notate hanno tutte delle particolari specificità e adesso non vorrei fare pubblicità ai miei negozianti ma ci sono una serie di attività che non sono replicabili su Internet, magari c'è un negozio di abbigliamento che ha un suo laboratorio artigianale che ha una collezione particolare e per provarlo vai solo lì e poi vai su Internet ma più o meno allo stesso prezzo perché è sempre il negozio, oppure vai a quella torrefazione del caffè, oppure vai a quella profumeria.

Parliamo di elementi che sono tra virgolette artigianali unici, questo è l'elemento che dobbiamo cercare di incentivare e cioè creare anche dal punto di vista e insieme alle associazioni di categoria, insieme all'Ascom che da molti anni sta lavorando con convegni o altro su queste tematiche.

E allora il fatto che abbiamo altri due punti vendita sui 1000-1500 metri eventuali, perché voglio vedere se apriranno tutti e due, eventuali lì non mi pare uno sconvolgimento dell'aspetto commerciale.

Secondo aspetto. La dico anche tutta. Una parte dell'intervento riguarda anche la creazione e la messa in sicurezza della ciclabilità ma in quel frangente proprio su questo cambiamento di destinazione d'uso



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

abbiamo una rotatoria che porta dentro e la strada è a senso unico e la strada è di larghezza 9,50 metri inizialmente, una strada a senso unico di 9,50 secondo me possiamo ma non mi pare che sia elemento.

Secondo aspetto e qua chiedo anche il suo intervento. Il problema del traffico a San Bonifacio è vero che riguarda anche quella rotatoria ma riguarda soprattutto la rotatoria Lidl e rotatoria Porcilana. È lì il problema ma allora ho appena fatto delle osservazioni in regione perché si sta per approvare il piano del traffico regionale e ho segnalato queste criticità, ho segnalato queste criticità perché gran parte delle criticità nasce dalle logistiche che hanno concesso ma di quali dimensioni? Perché se lei mi parla della Lidl o del gruppo Lidl hanno dimensioni tali che l'intervento è di competenza regionale, regionale? Bene. Allora è chiaro che San Bonifacio diceva bene il Cons. Adami probabilmente soffre e l'abbiamo rilevato anche con i famosi sette varchi 100 mila macchine transitano per San Bonifacio. Allora vuole dire noi soffriamo...

## **CONSIGLIERE MAZZON**

E dove transitano Sindaco e noi andiamo a portare due medie entità comunali...

## **SINDACO**

Transitano su una Porcilana interrotta da quanti anni? Da quanti anni quella Porcilana, quella rotatoria doveva avere il completamento verso Vicenza perché è il problema del completamento verso Vicenza e verso la regionale 11 segnalate anche quello in regione e vediamo se...

Allora è evidente che la creazione di circonvallazione e la creazione di traffico non è responsabilità solo di questa scelta o che questa metta in crisi e neanche credo che contribuisca in maniera sconvolgente.

Allora dico quando mi chiedono dalla provincia di fare la delibera per proibire l'Euro4 mi viene da ridere perché tra la Porcilana, l'Autostrada e la Statale che non sono di competenza del Comune di San Bonifacio cosa vado a proibire? La macchina dell'anziano settantenne che è l'unico che ha l'Euro4 perché tutti gli altri agenti di commercio hanno l'Euro6 e quindi ostacolo il pensionato che ha solo quella macchina. Mi facciano il piacere se permette dirla con una battuta di Totò!

Perché allora credo che le risposte sono serie, sono il piano regionale del traffico, un piano certamente provinciale e un piano certamente comunale che devono viaggiare all'unisono con determinate risposte.

Perché ripeto rotatoria Lidl e rotatoria Porcilana è lì che lei prende 30 – 40 minuti, non in entrata del paese.

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Tebaldi.

## **CONSIGLIERE TEBALDI V.**

Sindaco ma allora se il problema del traffico è già esistente perché diciamo ma vedremo dopo come sarà il traffico. Invece di dare consensi commerciali sistemiamo prima il traffico e poi costruiamo ma non costruiamo i palazzi o i centri commerciali e poi penseremo al traffico, poi ce lo dobbiamo subire noi però! Quindi prima di dare consensi commerciali sistemiamo il traffico e dopo si può fare tutto.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## **PRESIDENTE**

La parola al Cons. Gaspari.

## **CONSIGLIERE GASPARI**

Perché abbiamo abbandonato una Statale 11 con due caselli dell'Autostrada per venire a fabbricare le zone industriali dal centro? Mi dia una risposta a questo. Albaron, San Bonifacio, Gambelara zona agricola. Abbiamo fermato la zona industriale Albaron e abbiamo costruito Lobbia, Prova, Nogarole quando potevamo congiungerci con la Statale 11 fino al casello di Montebello oppure quello di Soave, abbiamo interrotto la zona industriale che poteva andare a congiungersi con Gambellara per venire a ostacolare il centro.

Perché il problema sono i mezzi pesanti ma porta in centro i centri commerciali, i camion devono passare per forza qualora inventino i camion con le pale, ma finché la Lidl mi porta una logistica non so di quanti metri e magari fa cento camion al giorno hai voglia Mazzon a defluire il traffico. I camion devono passare purtroppo e quando un autista fa uno sciopero della categoria te l'ho già detto in Commissione urbanistica l'Italia si inginocchia dopo due giorni! Grazie.

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Allora di risposta 3 mila metri commerciali!

## **CONSIGLIERE GASPARI**

Puoi fare neanche un metro per me non è un problema, ti spiego qual è il problema del traffico, il traffico purtroppo te l'ho già detto hanno sbagliato negli anni e negli anni Ottanta, Novanta e non vado in cerca di chi c'era!

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Rimediamo allora!

## **CONSIGLIERE GASPARI**

Vasco Rossi sai cosa cantava? Ormai è tardi! Per me questa è la filosofia.

## **PRESIDENTE**

Ci sono altri interventi? La parola al Cons. Ferrarese.

## **CONSIGLIERE FERRARESE**

Alcune riflessioni veloci su quello che ha detto il Sindaco, è vero sì che il problema del commercio è talmente complesso che non è qua a spiegare l'Internet perché le tassazioni di chi vende su Internet e avanti si potrebbe stare qui fino a domattina. Lei prima ha detto un dato che mi diceva che il centro di San Bonifacio



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

ha meno del 25 per cento di chiusure, sì Corso Venezia e questo è un dato importante che bisogna salvaguardarlo, che non è dando 1500 metri e altri 1500 metri ai centri perché a San Bonifacio è una grande città che mangia tanto perché tra il supermercato Iperfamila che si sposterà che è aumentato di 4 mila metri, tra la Lidl, tra il Maxidi in progetto e questa nuova compagine di nuovo negozio alimentare qua siamo circondati da una serie di, perché la mia idea che mi sono fatto è che queste società che stanno puntando su San Bonifacio lo fanno soprattutto per un discorso di concorrenza tra loro, fare vedere chi è più forte, ha iniziato la Lidl venti anni fa e adesso inizia Brendolan, ma come la Lidl pianta su quella rotatoria l'Iperstore e dopo non contente viene anche la Aldi per dire ma come?

Quindi secondo me una Amministrazione comunale dovrebbe stare attento anche a questi meccanismi, deve entrare dentro a certe dinamiche di concorrenza e perché loro possono fare questi investimenti grossi? Lei diceva giustamente dell'attività ricettiva dell'albergo Gran Viale, perché non riuscivano a trovare una quadra e trovare un acquirente? Perché i proprietari probabilmente chiedevano tanto, chiedevano troppo e questo ha bloccato un po' chi avesse avuto un po' di iniziativa di portare un progetto di fare un albergo lì visto anche le richieste, quindi hanno frenato e c'erano gli eredi, cause tra loro e quindi non voglio entrare nel merito però c'è anche questo aspetto che probabilmente la proprietà chiedeva troppo frenando gli investimenti.

Quindi secondo me bisognava tenere comunque il discorso ricettivo perché permetteva così, dava la possibilità e lo strumento al Comune di dire ragazzi miei proprietari o cercate di trovare una quadra col Comune di San Bonifacio cercando di trovare un valore che possa essere un investimento, oppure rimane lì fino a che non trovate una soluzione, lei so che lo ha fatto buttare giù giusto? Non so se l'ha fatto buttare giù dal vecchio proprietario o dal nuovo acquirente questo non lo so, comunque so che ha fatto una ordinanza, i nuovi proprietari.

Quello che voglio fare presente al Consiglio Comunale che bisogna stare attenti a non entrare in queste dinamiche proprio giustificate dal fatto che assumono gente e c'è la crisi etc. che andiamo a circondare il paese gravandolo di situazioni così pesanti del traffico e dopo volevo chiedere se il Cons. Adami che ha la delega ai trasporti e mobilità urbana se ha visionato il piano, se c'è stato confronto con la polizia locale e il comandante dei vigili perché ok, sì che il piano del traffico è una serie di statistiche e di dati, però sul discorso del senso della circolazione, del senso unico e di vedere come si interseca le strade spero che lo faccia l'uomo e non un dato statistico. Ragionato non da un dato statistico lì passano dieci macchine, perché passano dieci macchine per la via, ma che sia frutto di una elaborazione fatta da una persona che ha una certa competenza e mi fa specie che sì è vero che il tecnico commissionato dalla ditta proprietaria interessata è come dire a un avvocato avvocato ho ragione sì o no? Ti dirà l'avvocato hai ragione perché tu lo paghi! È così perché dopo le norme e la legge per i nemici si applica e per gli amici si interpreta.

Quindi tutti i dati sono interpretabili e giustificabili. Quindi secondo me un parere perlomeno del comune in questi casi da parte della Commissione urbanistica di un tecnico del comune che possa essere utile ai fini di prendere una decisione non influenzata dalla proprietà che tende o dall'architetto di turno cliente del proprietario, ma che sia il comune che dia delle direttive chiare tramite il piano del traffico, lo so che è sempre delicato applicarlo perché si scontra con i commercianti, mi ricordo le battaglie fatte.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Bisogna avere il coraggio di farla e di applicarla, di scontrarsi, è una tematica difficile però bisogna prenderla in mano, venire qua, fare le commissioni e trovare una soluzione perché altrimenti tra cinque, sei anni saremo ancora qua. Questo voglio dire.

## **PRESIDENTE**

Ringrazio il Cons. Ferrarese passo la parola al Cons. Rossi.

## **CONSIGLIERE ROSSI**

Volevo dire che il piano urbano del traffico sarà un mezzo per pianificare il territorio che può soltanto che puntare a una riqualificazione della qualità della vita proprio del paese. E il piano urbano del traffico passerà attraverso lo studio e la moderazione del traffico come dice la parola stessa, chiaramente come dicevi può avere un impatto soprattutto sui commercianti ma non solo perché l'ho visto anche in altri territori, è abbastanza duro perché calato dall'alto un piano senza condivisione può essere molto pericoloso.

Mi hanno insegnato che uno strumento del genere deve essere molto condiviso e deve avere una campagna di comunicazione e di marketing importante, perché la gente comune deve capire la convenienza che c'è per tutti e specifico convenienza per tutti a attuare una strategia del genere.

Questo va a riqualificare tutto il territorio e ne trova giovamento il commerciante residente e quelli che ci vivono.

## **CONSIGLIERE FERRARESE**

Dopo di solito fanno anche le prove e dopo le decisioni prese le sperimentano.

## **PRESIDENTE**

Vista l'ampia discussione passerei alle quattro votazioni. La parola al Cons. Fiorio.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

Ho anche io una preoccupazione come il Cons. Ferrarese, di dire a San Bonifacio quanto mangiano con tutti questi supermercati che ci sono in giro etc. però anche una cosa che mi gira. Sarei ideologicamente favorevole e propenso alla pianificazione ma siccome siamo in regime di liberismo sfrenato penso comunque che bisogna lasciare anche perché non penso che Lidl, Despar, Brendolan etc. non abbiano fatto ricerche di mercato. Se vengono qua secondo me c'è qualche motivo e non credo che vengano qua perché gli hanno detto a San Bonifacio mangiano sei volte di quello che mangiano a Monteforte! Probabilmente perché facendo ricerche di mercato loro pensano che sia giusto.

D'altronde le ricerche di mercato le fanno tutti e anche le banche penso, avevano riempito San Bonifacio di banche e adesso ce ne sono la metà, tra poco chiuderanno anche l'altra metà secondo me anche perché con Internet etc. sappiamo che le banche...



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

## **CONSIGLIERE MAZZON**

Presidente chiedo scusa ma non riesco a tacere. Ma allora deleghiamo la gestione urbanistica ai gruppi mondialisti del commercio? Non si parla più di urbanistica.

## **PRESIDENTE**

Ve l'ho già detto, botta e risposta non si fa e sarebbero due interventi a testa e ne avete fatti tipo cinque a testa.

## **CONSIGLIERE FIORIO**

Le vie senza marciapiedi sono state inventate a San Bonifacio e non in altri posti!

## **PRESIDENTE**

Andiamo alla votazione di tutti e quattro.

La prima votazione si vota a favore della approvazione per la controdeduzione della osservazione n.1 e quindi al non accoglimento della osservazione n.1 presentata dalla società Ferrari Mario Trasporti Srl. Siamo in 15 perché è andato via Zaffaina.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Favorevoli 10, 4 contrari, 1 astenuto.

Passiamo alla approvazione alla controdeduzione all'osservazione n.2 e al non accoglimento all'osservazione n.2 presentata dalla Dott.ssa Anna Firolli.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Favorevoli 10, 4 contrari, 1 astenuto.

Passiamo alla approvazione del piano degli interventi numero nove.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

10 favorevoli, 4 contrari, 1 astenuto.

Quarta votazione l'immediata eseguibilità.

Chi favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

10 favorevoli, 4 contrari, 1 astenuto.

Abbiamo finito i punti all'ordine del giorno di oggi, ricordo ai consiglieri che bisogna presentare la documentazione sulla trasparenza entro il 30 settembre per chi non l'avesse ancora fatto, ringrazio il pubblico, chi ci ha seguito da casa e tutti i Consiglieri presenti e gli Assessori presenti stasera. Grazie.



# COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
MARTA TEMELLIN**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
GABRIELLA ZAMPICININI**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

---

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

---