



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 50 del 18/07/2016

**OGGETTO:** Atto di indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi di alcune Manifestazioni di Interesse.

L'annoduemilasedici, il giorno diciotto del mese di luglio alle ore 17.00 nella sala consiliare, a seguito di regolari inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sindaco **Graziella Manzato** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1	MANZATO GRAZIELLA	X	10	TORTELLA MICHELE	X
2	PRINCIPE ELEONORA		11	CASSANO MAURIZIO GIUSEPPE	X
3	TRUNCALI ALESSANDRA	X	12	ADAMOLI GIANFRANCO	X
4	FASOL PAOLA		13	PIETROPOLI AUGUSTO	X
5	MONTRESOR MARCO	X	14	BIGHELLI ALBERTINA	X
6	BERTOLASO FABRIZIO	X	15	GOZZO FABIANO	X
7	ALLEGRI GIANDOMENICO	X	16	GIACOPUZZI WALTER	X
8	LEONCINI JACOPO	X	17	GALEOTO LUISA	X
9	GRANADOS ISABEL CRISTINA				
		X			

E' presente l'assessore esterno Sig. Nicola Trivellati.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dott. STAGNOLI DANIELA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Proponente:** ASSESSORE ALLEGRI GIANDOMENICO

**Oggetto:** Atto di indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi di alcune Manifestazioni di Interesse.

### **SINDACO**

Direi che è un momento importante, per il contenuto che ci presenterà l'assessore e che poi voteremo, perché si tratta di un passaggio di un percorso molto lungo, adottato ancora nel 2009, il nostro PAT, e dopo tutti i passaggi successivi, che sono qui elencati e descritti molto bene, si arriva ad oggi, importante sia per il contenuto che per la modalità con la quale ci si è arrivati.

Inviterei l'architetto Sartori ad avvicinarsi, perché ci assista.

Direi che l'assessore Allegri e l'architetto Sartori, responsabile dell'ufficio urbanistica hanno fatto un grande lavoro, per cercare di dare delle risposte a esigenze e manifestazioni di interesse presentati, con lo sforzo di cercare dei criteri generali, in modo che non fosse una risposta alla singola osservazioni, ma all'interno di una intelaiatura complessiva, e cercando di trovare delle soluzioni che conciliassero, in un contesto economico difficile, ben diverso da quella di 10 anni fa, di individuare soluzioni e accordi, che fossero un punto di equilibrio, come scritto in delibera, ma è profondamente vero, tra l'interesse del privato che fa la proposta e l'interesse pubblico.

E' stato veramente un lavoro certosino, nel rispetto della trasparenza, con tanti passaggi condivisi e fatti insieme.

E' un momento di soddisfazione, non certo il punto finale, perché la realizzazione del piano degli interventi richiede altri passaggi, ma è un punto importante, e vi assicuro che non è stato facile, per chi ci ha lavorato, arrivare a questo.

Lascerei la parola all'assessore Allegri che ci illustra il testo della delibera.

Sono state fatte anche due commissioni, per presentare il tema ai consiglieri di maggioranza e minoranza, in cui i punti che mettiamo in votazione oggi sono già stati discussi, e quindi non sono una novità per i consiglieri.

### **ALLEGRI**

Grazie Sindaco.

Farò un'illustrazione rapida, perché credo che i consiglieri conoscano già le modalità con cui viene affrontato il piano degli interventi, però visto che questa sera abbiamo anche una buona partecipazione al Consiglio comunale che ci sia un po' di illustrazione.

Siamo nella fase di approvazione del piano degli interventi, la nuova urbanistica prevede la divisione di quello che una volta era il piano regolatore in due fasi: la approvazione del PAT, come diceva il Sindaco, adottato nel 2009 e approvato nel 2013, nel Comune di Sommacampagna, che è un processo di definizione strategico al medio periodo, pianifica l'evoluzione del paese, in un orizzonte temporale decennale o qualcosa di più, per quanto ho avuto modo di vedere.

Poi demanda al piano degli interventi invece l'attuazione concreta degli interventi da effettuare sul territorio.

Viene chiamato anche " piano del Sindaco" perché dura 5 anni, e gli interventi che vengono approvati, e sono in linea con il mandato amministrativo del Sindaco.

Quando siamo stati eletti, abbiamo iniziato subito la procedura, individuando innanzitutto 12 linee guida, la volontà era di fare conoscere ai proponenti le linee strategiche che questa amministrazione intendeva portare avanti per la programmazione strategica sul territorio di Sommacampagna.

Cito le 12 linee guida:

1. la spinta alle attività commerciali
2. progetto Custoza, museo diffuso, favorire l'insediamento del turismo leggero nel territorio del Custoza
3. tutela dell'abitato di Caselle
4. Modalità di selezione di nuove attività produttive che si andavano ad insediare sul territorio
5. valorizzazione delle attività produttive esistenti in zona
6. scelta particolare per le politiche abitative, dove si andava a privilegiare l'insediamento di edilizia convenzionata, in particolare riprendeva un articolo del nostro PAT che dice che almeno il 20% della nuova residenza sul territorio dovrebbe essere oggetto di apposita convenzione con il Comune per un'edilizia

convenzionata, quindi a prezzi leggermente ridotti rispetto agli standard di mercato e controllati dalla P.A., proprio per dare una risposta alle politiche di casa di cui parlava l'assessore Truncali

7. valorizzazione del territorio del Custoza, con la possibilità di intervenire per migliorare la qualità del lavoro delle nostre aziende agricole
8. una norma specifica per le aree di riconversione, che prevedeva dei contributi, diciamo dei premi per chi andava a riconvertire aree che oggi sono di stretta connessione tra attività industriali e residenziali.

Esempio classico è quello della zona industriale di Sommacampagna, dove esiste una stretta connessione, fra attività industriali e abitazioni, frutto di una non lungimirante scelta del passato, che oggi non sarebbe ben visto.

9. Possibilità di inserire un'area turismo in camper
10. valorizzazione delle scuole del territorio
11. un regolamento edilizio e ambientale di mitigazione, che premi con della volumetria, chi fa attività, o va a ristrutturare, fa residenza in linea con le nuove direttive per il minor consumo energetico,
12. revisione piano delle corti, che nel passato ha ben funzionato per il recupero di alcune corti, e oggi vive la necessità di una rivisitazione, perché sono ormai passati una decina di anni e come tutti i piani va aggiornato.

Quindi abbiamo presentato queste linee guida in Consiglio comunale, e abbiamo fatto una riunione con i tecnici del territorio, in cui abbiamo illustrate, lanciando il bando per le manifestazioni di interesse.

Eravamo in una situazione particolare, in quanto analogo bando era già stato lanciato nel 2013, e non aveva avuto riscontro, causa dimissioni del Sindaco.

Abbiamo dato la possibilità di rinnovare le manifestazioni di interesse del 2013, tramite semplice lettera, la possibilità di presentare nuove manifestazioni, e la maggior parte di quelle presentate sono state rimodulate sulle linee guida presentate dalla amministrazione, in modo da poter essere dichiarate eleggibili.

Sono arrivate 25 osservazioni e 40 manifestazioni d'interesse.

Le osservazioni possono essere presentate da tutti i cittadini, o gruppi di cittadini, che intendono presentare puntualizzazioni al piano.

La manifestazioni d'interesse è invece un'istanza in cui il proprietario, privato chiede di trasformare un'area da una particolare destinazione urbanistica ad un'altra, quello che normalmente veniva fatto con i vecchi PRG.

La nuova normativa ha introdotto una metodologia diversa per questo tipo di attività, innanzitutto ha reso il processo pubblico, con la pubblicazione delle manifestazioni d'interesse sul sito del Comune, così ogni cittadino ha la possibilità di conoscere le trasformazioni richieste, le motivazioni e anche la valorizzazione economica della trasformazione, perché un'altra novità oltre al fatto di rendere il tutto pubblico, è che per legge necessita che il privato che usufruisce del vantaggio economico della trasformazione, ne riconosca parte al Comune, perché lo possa utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche.

Questo si chiama "contributo di sostenibilità" ed è parte integrante della nuova normativa urbanistica.

Noi abbiamo fissato il contributo nel 40% del plusvalore per il privato.

Diciamo che la letteratura suggerirebbe il 50%; ma questo è un po' slegato dall'azione sul territorio, e noi abbiamo inteso tenerlo leggermente più basso, per fare partire qualche iniziativa, con la possibilità di riduzione di un altro 10%; in caso l'iniziativa sia ritenuta particolarmente utile per la cittadinanza.

Ad esempio l'eliminazione della vicinanza tra industria e residenza, poteva essere uno dei fattori, non l'unico, in cui c'è rilevanza pubblica, un vantaggio per i cittadini che abitano quei territori, che può fare rinunciare a un beneficio di questo 10% del contributo di sostenibilità.

Noi abbiamo fissato in 40%, riducibile al 30% per esigenze particolari, dove si riesce a dimostrare che l'iniziativa non può stare in piedi con il 40%.

Un'altra delle caratteristiche del nostro DUP per la realizzazione del piano degli interventi, e questa è stata un po' una nostra scelta, è stata di non trattare tutti allo stesso modo, ma di dire che iniziative diverse devono essere trattate con modalità diverse.

In altri Comuni, si divide il Comune in zone, per un certo tipo di valorizzazione, come abbiamo fatto anche noi, però si va a chiedere per ogni mc di residenza, o commerciale, o industriale da realizzare, una cifra predefinita dal Comune, come contributo di sostenibilità.

Se da un lato la situazione è più semplice, perché sia il proprietario che il progettista sa già quanto è l'importo del contributo di solidarietà, non consente di trattare situazioni diverse in modi diversi, come invece meritano secondo noi le iniziative che abbiamo visto sul territorio di Sommacampagna.

In particolare vi dico come viene calcolato il 40% del contributo di solidarietà, mi scuso con chi lo ha già sentito tante volte, ma questi sono poi i soldi che rimangono al Comune, a noi cittadini di Sommacampagna dalla trasformazione edilizia.

Viene calcolato usando delle tabelle parametriche, studiate dall'ufficio urbanistica nel gennaio 2015, il valore economico positivo dell'iniziativa.

Io prendo un terreno agricolo, esempio più semplice, lo trasformo in residenziale, arrivo a costruire un certo numero di mc, o di mq, e attraverso la tabellina stilata che differenzia tra Sommacampagna collina, campagna, Custoza, Caselle, e così via, riesco a capire il valore economico di vendita dei mc che andrò ad edificare, questo è il valore positivo.

Ovviamente qualsiasi trasformazione ha anche dei valori negativi, che sono il costo del terreno, i costi di costruzione, le spese tecniche che si sostengono per la realizzazione del progetto, le spese finanziarie che sostiene ogni azienda che lavora, abbiamo messo anche un utile che il costruttore deve avere.

Tutti questi costi sono il fattore negativo, se per ottenere 100, io spendo 80, e i parametri standardizzati sono i prezzi della Camera di commercio, più le percentuali che il Comune ha definito: il 6% delle spese tecniche, 3% delle spese generali.

Sui 20, il Comune per legge, chiede questa percentuale del 40%, e quindi riceverà questi importi che utilizzerà per le opere pubbliche.

Sempre per legge, per i privati è possibile indicare su quali opere pubbliche si impegnano ad intervenire, che possono essere strettamente legate all'intervento in questione come no.

Questo è il quadro generale per la modalità di attuazione del piano degli interventi e la modalità con cui viene affrontata a Sommacampagna.

Abbiamo ricevuto le manifestazioni d'interesse, e da lì è iniziata l'analisi.

Non perché è presente, ma io devo ringraziare a nome mio e di tutta la amministrazione l'architetto Sartori per la pazienza e la dedizione di questo periodo, perché nelle ultime settimane non c'era un orario di lavoro, anche sabato pomeriggio.

E' giusto rilevarlo, secondo me, perché molte volte si fanno rilievi a chi lavora nel pubblico, ma è giusto anche dare apprezzamenti quando sono meritati.

Quindi un notevole lavoro di analisi, soprattutto perché la amministrazione ha individuato prima di tutto quali azioni portare avanti, perché 40 manifestazioni, vi assicuro, per il nostro territorio sono tante da analizzare, perché ognuna ha i propri numeri e le proprie caratteristiche.

Il primo lavoro è stato quello di analizzare quali erano vicine all'eleggibilità e sono quindi state guardate nel dettaglio, analizzando l'analisi tecnica e la possibilità di inserimento nel PAT, perché la prima analisi da fare è dire " Questa manifestazione, rispetto al quadro generale, questo intervento si può inserire o no? "

Se qui la risposta è negativa, non c'è prosieguo, nel senso che non può andare nel piano degli interventi, deve seguire la cosiddetta variante, che però ha un processo diverso.

Verificato che è possibile inserire la manifestazione nel PAT, sono state evidenziate per ciascuna di queste quali delle 12 linee guida rispettavano per quella manifestazioni.

Per ognuna è stata fatta questo tipo di analisi.

Punto più delicato e laborioso la verifica poi da un punto di vista economico dei dati che venivano presentati dai promotori.

Qui è partita tutta la parte di confronto e raffronto con i tecnici e i proprietari, perché in alcuni casi ci servivano, come ufficio, dei chiarimenti, perché le istanze sono in una fase di tipo urbanistico, non di tipo edilizio, non c'è il progetto della casa, si guardano i mc, la localizzazione, la modalità con cui si inserisce nel contesto, ecc.

Non sempre c'erano tutte le informazioni necessarie, ma soprattutto c'era la necessità di fare presente l'interesse pubblico e come veniva raccolto all'interno della manifestazione.

E' quindi iniziata una fase di confronto su una serie di manifestazioni, in particolare ne sono state analizzate 15 in dettaglio, altre sono state toccate con meno approfondimento.

Le 15 che ci sono sembrate più utili ai cittadini di Sommacampagna, perché abbiamo fatto l'analisi da quel punto di vista, come un intervento oggi può dare beneficio ai cittadini di Sommacampagna, al di là dell'interesse economico che ci sta da parte del privato che la propone, come questo poteva dare un riscontro economico positivo, in termini di posti di lavoro, di necessità che ci possono essere sul territorio di avere un'abitazione anche adeguata alla propria famiglia, perché l'edilizia da anche risposte ad esigenze che ci sono all'interno delle famiglie e delle imprese, e poi appunto si è andati nel dettaglio, a vedere punto per punto come queste potevano trovare riconoscimento nel contributo di solidarietà. Di queste 15, io oggi ne presento 7, che sono quelle che con i proprietari è stato possibile trovare un accordo economico soddisfacente, rispetto al contributo di solidarietà secondo i calcoli dell'ufficio.

E' stato trovato un accordo dal punto di vista economico e dell'inserimento nelle linee guida, e della potenzialità che gli stessi possono sviluppare sul territorio .

Questa è la premessa che mi sentivo di fare.

Quella che propongo al Consiglio comunale è una discussione sulle linee guida generali, avete visto che la delibera è stata impostata con una parte introduttiva, che illustra le caratteristiche per cui si arriva oggi a presentare queste 7 manifestazioni, successivamente io direi di affrontarle una per una e su quelle discutiamo i singoli dettagli. Ora mi fermerei un attimo, perché anche se abbiamo visto queste manifestazioni con i consiglieri, in due commissioni, se c'è richiesta di chiarimenti mi rendo disponibile.

### **BERTOLASO**

Ci sono interventi?

### **GALEOTO**

Una domanda che non ho mai fatto in commissione.

Noi abbiamo visto più di 7 manifestazioni in commissione, delle 7 che discutiamo stasera, qualcuna ha a che fare con consiglieri, affini fino al 4° grado, tali per cui questo consigliere non debba partecipare alla discussione?

### **ALLEGRI**

Noi abbiamo visto le 15, di cui parlavo prima.

Siccome fino a martedì scorso non c'era il numero di manifestazioni di cui avremmo parlato, perché alcune sono arrivate tra lunedì e martedì

Le modifiche delle istanze presentate sono arrivate in quei giorni e non avevamo certezza di quante ne avremmo presentate stasera, quindi abbiamo preferito presentarle tutte e 15 alla commissione, quelle in cui la trattativa è in stato abbastanza avanzato, e su cui riteniamo possano esserci delle buone prospettive di approvazione, per potervi dare un riscontro oggettivo di quello che si sta muovendo sul territorio.

E' anche vero che ce ne sono altre, oltre a queste 15, che sono puntuali, quindi ci saranno manifestazioni che potranno essere inserite dopo stasera, perché rileviamo che c'è necessità urgente da parte del privato, questa necessità incontra il favore pubblico, porta un vantaggio se inserita, e il privato ci dice " guardate c'è urgenza perché devo attivare 3 posti di lavoro", o perché "quell'iniziativa mi fa costruire altre situazioni positive"; quindi potrebbe essere che queste più puntuali siano analizzate con rapidità e inserite nel piano degli interventi.

Ad oggi chi ha sollecitato da questo punto di vista è stato ascoltato e inserito all'interno delle 15, forse qualcuna di più, ma con controlli ancora embrionali, non da inserire come trattativa fatta, ma come una richiesta di informazioni.

### **GIACOPUZZI**

Non hai capito la domanda forse.

### **ALLEGRI**

Dammi il tempo di rispondere, il consigliere Giacopuzzi non era presente alle commissioni, dove ne abbiamo visto 15 e stasera ne approviamo 7, comunque non è limitato alle 15, se c'è esigenza di inserirne altre, i privati che oggi non vedono, siccome la delibera è pubblica, la propria manifestazione inserita, e hanno necessità particolare di inserimento, possono prendere contatto con l'ufficio per questo inserimento.

Sulla presenza di parentele: so che c'è una particolare manifestazione in cui un consigliere ha il grado di parentela previsto per legge, quindi al momento sarà opportuno che il consigliere non partecipi alla discussione e al voto.

### **GALEOTO**

Questa sera...

### **ALLEGRI**

Ora siamo in fase di descrizione generale, al momento della discussione di quella singola manifestazione il consigliere lo dirà e non parteciperà al voto, come è giusto che sia.

### **BERTOLASO**

Se non ci sono altri interventi, passerei all'illustrazione delle singole... Bighelli

### **BIGHELLI**

Premetto che nell'attuale situazione ritengo alto il contributo dello 0,40%.

Ho visto che una manifestazione prevede la compensazione, il contributo di solidarietà potrebbe essere cedere degli appartamenti, e volevo sapere se la stessa possibilità viene data anche agli altri, cioè se possono decidere se pagare o dare in cessione un appartamento.

Lo ritengo opportuno vista l'attuale situazione edilizia, per favorire il coraggio degli imprenditori che costruiscono in questi momenti, e mi auguro lo facciano il più presto possibile.

### **ALLEGRI**

Ad oggi non ci sono manifestazioni di interesse su cui si sia concesso la cessione.

C'è una proposta che abbiamo fatto noi come Comune, perché sempre più c'è l'esigenza di avere abitazioni ad uso dei nostri cittadini, con affitto calmierato.

Ma la stessa possibilità la diamo agli altri, un'operazione di indubbio vantaggio per tutti noi, non per chi aveva altre modalità di azione, è che questo tipo di concertazione avviene con la massima pubblicità, sono state pubblicate le 40 manifestazioni, le 7 sono state pubblicate, e sapete esattamente su quali termini economici andiamo a discutere, su ognuna delle manifestazioni, e questo diventa un metro di misura per chi viene dopo, che può dire " Perché in quella manifestazione hai detto che il contributo a mc era pari a X euro, e per me viene diverso? "

Allora si può spiegare che in quella situazione è diverso perché magari c'era un edificio da abbattere, riconosciuto nel PAT come elemento di degrado, e magari di pericolo, e a quel particolare manifestante è stato aggiunto un costo aggiuntivo.

Quello che però diventa il risultato delle approvazioni, rimane come elemento di misura, ovviamente nei prossimi 1 o 2 anni, perché questo è il termine tecnico temporale che noi possiamo prendere come..

Oggi noi approviamo delle linee guida, e abbiamo detto a tutte le persone che presentavano manifestazioni di mettere la loro proposta, abbiamo detto loro di indicare se volevano darci in cambio degli appartamenti, li abbiamo inseriti in contesti dove il numero di appartamenti è significativo, per situazioni più piccole, non abbiamo ritenuto di farlo inserire direttamente.

Dall'altro lato non possiamo avere solo appartamenti, e non soldi per realizzare le opere che i cittadini chiedono, quindi ci vuole una giusta misura.

Tra gli appartamenti che il Comune acquisisce, e i contributi reali e necessari.

Ora inizio a presentare le 7, che illustrerò in ordine di protocollo, all'arrivo delle istanze.

### **1° Manifestazione di interesse - Società R.F.B S.r.l. - Località Ca' del Pepe – Trasformazione da capannone industriale dismesso a residenziale - contributo di 120.000 euro - 4-6 unità immobiliari.**

E' identificato nel PAT come elemento di degrado, da riqualificare.

Vi dico come sono state scelte le 15, e poi le 7: cercando di individuare alcune linee guida, innanzitutto la prima è recuperare il degrado.

Quindi andare a togliere gli elementi di degrado evidenziati dal PAT, e privilegiare le manifestazioni di interesse che tolgono questi elementi.

Sul PAT ci sono delle X gialle, e a chi proponeva di togliere questi elementi, è stata data priorità.

Secondo elemento utilizzato è il mantenimento o l'incentivazione di presenze industriali sul territorio.

Una delle linee guida inserite, parlava della possibilità di espansione di aziende già sul territorio.

Siccome diciamo sempre che c'è la crisi e la necessità di creare posti di lavoro, attraverso l'urbanistica si può fare, o soprattutto visto che molto spesso, per alcune attività subiamo la concorrenza di territori meno avvantaggiati dei nostri, ma con prezzi estremamente ridotti, cerchiamo di mantenere le aziende che ci sono, cercando di togliere la voglia di trasferirsi in altri territori.

Sappiamo che quando l'azienda lo fa, perde il proprio radicamento, perché le maestranze si spostano verso l'azienda ma dopo qualche tempo l'azienda diventa di un altro territorio, e viene depauperato il territorio di partenza.

Le altre sono di cercare di dare potenzialità di crescita ai territori che ne hanno esigenza, oggi ad esempio, il territorio di Custoza avrebbe necessità di crescere, anche semplicemente per i servizi che insistono lì e per la loro adeguatezza.

Custoza ha un migliaio di abitanti, circa e ogni sviluppo deve essere regolamentato, perché è uno dei fattori cruciali dello sviluppo di Sommacampagna, perché siamo convinti che lì risieda l'incremento del turismo che avevamo detto prima, comunque ha l'esigenza di crescere leggermente nel numero di abitanti, proprio perché sia data la possibilità di mantenere in vita i servizi esistenti, queste le linee guida in generale, in particolare l'iniziativa che vi sto presentando ha valenza di eliminazione di un elemento di degrado sul territorio.

Cà del Pepe è la collina dove insiste il golf, e lì in passato è stato edificato un capannone industriale dove si costruivano rubinetti.

E' dismesso da anni ed è un elemento di degrado.

La proposta che ci viene fatta, è di convertire questa struttura in abitazioni, quindi la possibilità di portare in quella realizzazione, 2.350 mc.

Sappiamo che una normale abitazione cuba circa , 400 mc un appartamento,ma un'abitazione circa 500-600, quindi sono sostanzialmente dalle 4 alle unità che potrebbero prendere il posto del capannone.

(*mostra foto*) questa la proposta, solo indicativa, questo il capannone.

Noi dobbiamo partire dal concetto che il capannone oggi è dismesso, ma da domani i proprietari possono fare partire un'attività industriale, e il Comune non può fare altro che chiedere il rispetto delle norme igienico sanitarie

E' vero che andiamo ad agire su situazioni che sembrano oggi creare meno disagio, ma proprio per questo il PAT aveva individuato situazioni di degrado, che ha mappato una per una.

A fronte di questi 2.350 mc di edificato residenziale, il recupero urbanistico prevede un contributo di sostenibilità ambientale, pari a 120.000 euro.

Mi fermerei qui, sono a disposizione.

### **SINDACO**

Grazie, apriamo la discussione su questo punto.

Non ci sono interventi?

Dichiarazione di voto ?

### **GALEOTO**

Per quanto riguarda questa manifestazione di interesse, e alle altre, vedo che i motivi della amministrazione e dei proponenti, sono condivise dal Movimento 5 Stelle: riqualificazione, ma non avendo davanti i progetti definitivi, e non potendo vedere le realizzazioni, mi astengo da questa votazione e dalle successive.

### **SINDACO**

Credo che non possiamo vedere niente adesso, perché è la fase urbanistica.

### **GALEOTO**

Sì lo ha già spiegato l'assessore.

### **GIACOPUZZI**

Stessa mia sensazione, a livello generale è normale che si debba riconvertire una cosa di questo tipo, favorevole per quanto riguarda l'intervento, ho questa titubanza anche io, che può essere minima, rispetto all'idea di riqualificare, ma mi rimane questo sassolino nella scarpa, vorrei vedere che tipo di costruzione viene fuori.

Come, anche se non è un dato tecnico, posso portare degli studi tecnici, ma non sono ferrato in materia, mi sembra che il 40% non sia poco.

E' un'impressione non avvalorata da alcun dato ma ho queste due incertezze.

### **ALLEGRI**

Vi assicuro che la stessa sensazione posso averla io, sulla realizzazione, ma saremo noi con il regolamento edilizio e la commissione edilizia, gli uffici che controlleranno il tutto.

Per ogni intervento verrà realizzata una scheda progetto, ma non noi oggi non possiamo arrivare a questo, perché chiedere una progettazione esecutiva a chi oggi fa una manifestazione, significa sovraccaricarlo di spese che oggi non sono previste dalla normativa, quindi andremmo a chiedere qualcosa che non possiamo chiedere.

Anche io ho cercato di identificare con i proponenti al meglio cosa può stare in un posto o nell'altro, però in questa fase possiamo solo dire " Si ci va bene convertire, i mc sono questi, questa la cifra" poi ogni cosa dovrà essere seguita con la scheda progetto e monitorata con tutte le caratteristiche sempre utilizzate sul territorio di Sommacampagna.

Il 40% dipende sempre su cosa si calcola, se noi per esempio non mettevamo il piano degli interventi, il precedente piano degli interventi, del 2013, riportava il 40%, sia Bighelli che Giacopuzzi erano assessori, e metteva le spese tecniche al 3%.

Nella prima riunione fatta con i professionisti, gli abbiamo chiesto di indicare i punti critici del meccanismo di calcolo che gli abbiamo presentato ed era quello del 2013, che abbiamo preso perché ci sembrava buono.

Alcuni tecnici sono presenti in sala, e quindi hanno anche sentito, ci hanno detto "Ci sembra che il 3% sia un po' svalorizzare il lavoro che noi facciamo, non è realistico".

Abbiamo chiesto " Quale ritenete sia il punto di equilibrio per le spese tecniche?"

Qualcuno ha detto il 6, qualcuno l'8, noi abbiamo tenuto il 6%.

Quindi il 40% non vuole dire niente, dipende su cosa lo calcolo, se tolgo il 3% è più alto il 40% che era stato approvato nel 2013, ho meno spese.

Il 40% viene applicato sulla differenza tra i possibili ricavi futuri, e le spese che oggi già conosciamo, stimate con la Camera di commercio, tenete conto che c'è sempre un margine che abbiamo lasciato, del 15% del reddito di impresa, che noi riteniamo giusto garantire a chi costruisce, che viene comunque messo nelle spese, viene messo negli 80, il 40% è sulla differenza tra un terreno che prima era industriale, e ora vale di più.

Togliamo tutte le spese per la trasformazione e chiediamo il 40%, che mi sembra una misura giusta nei confronti dei cittadini di Sommacampagna, perché viene poi investito nella sistemazione delle scuole, nella realizzazione della palestra e pista ciclabile, tutte cose che abbiamo discusso e oggi ci troviamo a dover fare con i ricavi della discarica.

### **BIGHELLI**

E' vero che avevamo anche noi il 40%, e una volta che erano arrivate le manifestazioni ci siamo subito resi conto che era alto, dopo 3 anni mi sembra che la situazione non sia migliorata, ma peggiorata, quindi non mi sembra si possa fare riferimento al passato.

Io credo che, spero di sbagliare, che la situazione edile sia peggio che nel passato, e tutto è più complicato, questo per giustificare la nostra obiezione, che non è stata fatta a caso, è alto perché la situazione è peggiorata da quanto mi appare parlando e guardandomi in giro, però se è stata accettata, bene così.

### **ALLEGRI**

Lei ha colto nella parte finale del suo intervento la sostanza, noi abbiamo chiesto, però io non credo che lo facciano solo ed esclusivamente il Comune lo chiede, ma perché ritengono che l'operazione sia congrua

Tanto più che qualcuna era già congrua nella prima fase, e tutti i costruttori si aspettano di dover pagare qualcosa al Comune e i dati che noi abbiamo calcolato alla fine, ho avuto negli ultimi giorni un confronto abbastanza serrato con i proponenti, li ho visti e rivisti, alla fine quello che conta è che dal meccanismo di calcolo adottato emerge un costo a mc, che consente di trattare figure diverse in modo diverso, come io ritengo che sia giusto, come lo ritiene questa amministrazione, e anche voi che avete usato lo stesso metodo, però alla fine con i numeri, viene fuori un numerino che non è una cosa scandalosa, rispetto agli altri Comuni che stanno operando con il piano degli interventi.

Mi permetta, io incrocio sempre le dita, ma i dati di ANCE, non del Comune di Sommacampagna, dicono che la situazione sarebbe leggermente migliorata rispetto al 2013, acceleriamo questo lavoro perché speriamo che sia migliorato che possa migliorare, ma sicuramente non sarà peggio, perché nel 2013 eravamo in grossa difficoltà, sono dati rilevati dal quotidiano locale, e di quelli mi devo fidare.

### **SINDACO**

Metto in votazione questo punto e propongo di votare questo punto:

Richiedente: Società R.F.B S.r.l. - Località Ca' del Pepe – Trasformazione da edificio collocato in zona impropria con abitazioni residenziali, previa riduzione dei volumi esistenti (4.700 mc industriale), i volumi assentiti sono 2.350 mc, e il contributo di sostenibilità è di 120.000 euro.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacomuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 1 Tabella B, come sopra illustrata.

2° Manifestazione di interesse – Predomo Graziano – trasferimento di 1000 mc e cessione di 1000 mc residenziale al Comune.

### **ALLEGRI**

La località è in Custoza, l'edificio oggetto di intervento è quello del ristorante Tamburino sardo, credo sia conosciuto.

Si parte da un articolo del PAT che prevede la possibilità di cedere parte della cubatura esistente al Comune, e utilizzare parte dell'altra cubatura per il trasferimento in altra localizzazione.

In questo caso, la localizzazione di partenza è sempre in Custoza, all'ingresso, subito dopo l'edificio storico sulla collina, Bresaola, ed è la casa scendendo sulla destra, sotto i pali della corrente, quella diroccata.

Su quel lotto esistono 5.300 mc di possibile edificazione di difficile edificazione, perché siamo in zona con possibilità di accesso difficoltosa, e con un vincolo dell'elettrodotto che insiste su parte del lotto.



La proprietà è la stessa di Tamburino Sardo, Predomo, e la manifestazione prevede di spostare 1000 mc di edificato, da questa localizzazione, alla localizzazione turistica commerciale del Tamburino, con cessione contestuale di 1000 mc al Comune, che li può utilizzare come meglio crede, mettere in vendita.

L'articolo del PAT lo prevede e la manifestazione è in linea con le direttive.

Quale è il criterio di elezione di questa manifestazione ?

Intanto che è abbastanza semplice da un certo punto di vista, e quella della valorizzazione delle strutture esistenti, e delle terre del Custoza.

In termini tecnici, 1000 mc al Comune, 1000 mc di residenza, con un contributo di sostenibilità.

Sul lotto, rimangono comunque 3.500 mc, perché vi dicevo prima, sono 5.300 dati dal PRG del 1990, ma c'è la faccenda dell'abitazione vincolata, il volume esistente deve essere recuperato perché è una prescrizione della Regione sul PAT.

### **SINDACO**

Grazie è aperta la discussione su questo punto.

Altre osservazioni ? No

Mettiamo in approvazione la seconda\_ manifestazione di interesse - proposta da Predomo Graziano, Custoza, località Tamburino Sardo, trasformazione di tipologia commerciale, 1000 mc da residenziale in commerciale, trasferimento volumetria per attività di ristorazione per potenziamento attività, il contributo di solidarietà sono 1000 mc di residenziale ceduti al Comune.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacomuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 2 Tabella B, come sopra illustrata.

3° Manifestazione di interesse – Albertini -loc. Terruia. Capannoni avicoli dismessi trasformazione in residenziale, rimozione vincoli, 2.815 mc residenziale – contributo 157.000 euro.

### **ALLEGRI**

Siamo in località Terruia, sulla strada tra Sommacampagna e Caselle, il proseguimento di via Ceolara, sulla destra.

Si tratta di capannoni avicoli dismessi, individuati nel PAT come oggetti di degrado.

Sappiamo che tutti i capannoni avicoli, ma in generale gli allevamenti intensivi, e nel momento in cui vanno a ripartire creano notevoli disagi.

La proposta è di trasformare in residenziale, con l'abbattimento dei due capannoni.

E' stata fatta un'analisi dettagliata sui vincoli esistenti, perché qui abbiamo problematiche relative ad attuali allevamenti intensivi all'interno dell'attività e quindi l'approvazione di questa manifestazione è vincolata alla rimozione di detti vincoli, che impedirebbero la totale realizzazione di quanto richiesto.

Perché parlo di totale? Perché a volte una parziale non rende più economico l'intervento, quindi qui c'è necessità di agire per intero.

Noi la abbiamo portata perché riteniamo che ci siano tutte le condizioni che questo possa avvenire è poi facoltà dei proponenti che devono eliminare eventuali vincoli che si frappongono alla realizzazione dell'intervento.

Qui si possono vedere i due capannoni, di realizzazione datata, e non più funzionali alla attività oggi.

La proposta è di realizzare 2.815 mc, a partire dai precedenti, pari a 1/3.

Alla fine noi abbiamo meno edificato, rispetto a prima, cambia la modalità.

Il contributo di solidarietà proposto e ritenuto congruo dall'ufficio è di 157.000 euro.

L'intervento che si vorrebbe realizzare: sono 4 lotti, 415 mc, 710 mc, 700 mc, 1000 mc, come dicevamo prima 400 mc sono una cosa, e quindi potete rendervi conto di cosa si va ad insediare, è ovvio che potrebbe essere diverso in fase esecutiva, quello che noi definiamo è l'eliminazione dei capannoni, con questi mc, e il contributo come detto.

### **SINDACO**

Interventi?

Nessun intervento, niente da aggiungere.

Mettiamo in votazione il punto n. 3, proponente Albertino Silvano, Lionello e Mario, siamo in località Terruia, si propone una riconversione di struttura utilizzata per allevamenti, con riconversione del volume a 1/3, realizzazione di insediamento residenziale di mc 2.815, contributo di sostenibilità : 157.000 euro.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacopuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 3 Tabella B, come sopra illustrata.

4° Manifestazione di interesse – Sonese s.r.l. conosciuta come M.B.M. trasformazione da agricolo a produttiva -13.808 mq – contributo di 663.106 euro – progettazione e realizzazione allargamento strada, rotonda e allargamento via Molinara vecchia a scampo.

### **ALLEGRI**

Siamo nella zona industriale di Caselle.

L'iniziativa nasce dall'azienda SONESE s.r.l., meglio conosciuta come M.B.M., costruzione di strutture prefabbricate in metallo, che è presente sul territorio da anni e oggi impiega un numero considerevole di personale.

La necessità è di allargare la propria linea produttiva e soprattutto di trovare una modalità di produzione in linea, l'azienda è cresciuta nel tempo, oggi ha necessità di rimettere ordine dal punto di vista della produzione, e necessita di un capannone per poter mettere la linea produttiva " per il lungo".

Alcuni esempi della loro produzione, di grosse strutture di metallo, si possono trovare in fiera a Milano, vicino a noi l'hangar realizzato all'aeroporto, e anche la copertura della Grande Mela, sono produzioni di grosse dimensioni quindi.

Oggi è localizzata a Rampa, in zona industriale, sulla strada che va a Caselle, e non ha possibilità di espansione, visti i vincoli esistenti, da un lato della TAV, ma soprattutto introdotti dalla Sitave, quindi l'azienda non può crescere come ha fatto nel passato.

L'azienda si è dotata di un terreno nella possibile zona di futura espansione di Caselle, e oggi ci propone di costruire lì un edificio per insediare la maggior parte delle proprie attività industriali.

Questa è la zona edificata di Caselle, il PAT prevede qui due frecce di espansione, sia in questo che in questo senso. (mostra foto)

Oggi noi vedremo due manifestazioni di interesse che coinvolgono quest'area e la precedente.

Anche se sembra un po' staccato, ci sentiamo di proporvi questo perché questo comparto va avanti di pari passo, nel senso che c'è una manifestazione per la trasformazione di questi, che sono oggi capannoni di tacchini e la richiesta anche qui di convertire l'uso da capannone agricolo a fabbricato di tipo industriale, anche qui la crocetta gialla indica un elemento di degrado del territorio.

Quindi oggi con due manifestazioni di interesse andiamo a sistemare un comparto di tipo produttivo.

E' in zona di vincolo autostradale, quindi ci sarà necessità di ottenere le deroghe da parte dell'autostrada, per i 60 metri canonici, visto che siamo in vicinanza di zona abitata, la deroga viene concessa sino a 30 metri.

Qui si parla di mq, in industria, e sono 13.808 mq., contributo di sostenibilità: 663.106 euro.

Noi abbiamo ritenuto opportuno rilevare alcune problematiche, visto che oggi via Tezze non è adeguata all'insediamento di attività industriali, come non lo è l'incrocio vicino all'isola ecologica, e come non lo è la struttura di via Molinara vecchia, che porta dall'incrocio verso la S.P. 26, che collega Sommacampagna con Caselle

Abbiamo quindi chiesto all'azienda di farsi carico della progettazione e realizzazione di queste infrastrutture.

Quindi l'allargamento strada, inteso come urbanizzazione di tipo primario, fuori dai conteggi, mentre la rotonda e allargamento di via Molinara saranno realizzati dall'azienda a scampo parziale del contributo di solidarietà.

E' vero che l'intervento fatto dall'azienda viene utile per tutta la lottizzazione, se domani noi andassimo ad inserire altre strutture, usufruiranno di questi lavori, ma con l'azienda abbiamo trovato un punto di equilibrio in cui l'azienda sostiene il 25% del costo, il Comune il 75%.

Ritenevamo che siccome si va a insediare in una località che non è stata adeguatamente attrezzata, ma alcune opere sono realizzate in dimensioni più grandi abbiamo ritenuto la percentuale del 25%, fosse una misura adeguata da chiedere, e l'azienda ha accettato.

Noi abbiamo questi 663.106 euro di contributo, parte di questi verranno utilizzati per la sistemazione dell'incrocio, e la sistemazione di via Molinara vecchia, che tutti conosciamo essere una strada oggi sicuramente inadeguata rispetto al traffico in transito.

## **SINDACO**

Interventi?

## **BIGHELLI**

Io avrei ... l'assessore parlava di 13.808, è il prefabbricato questo?

Non mi torna.

## **ALLEGRI**

La tabella che lei deve guardare, consigliere, non è quella del residenziale, ma è quella del produttivo, industriale.

## **PIETROPOLI**

Nella precedente amministrazione quando si ragionò sullo sviluppo industriale e artigianale dell'area di Caselle, si era evidenziato una problematica viabilistica, nel senso che qualsiasi area industriale poteva insediarsi in quella zona, e quindi si era prevista la freccia di sviluppo, con un ragionamento di viabilità.

Qualsiasi zona industriale non deve avere le entrate a pettine sulle strade provinciali, e per quell'area vasta, senza entrare nel dettaglio di questa proposta, è un ragionamento più ampio, si era visto come punto critico l'incrocio della Pantina.

Che in effetti già ora in certe ore è un po' intasato, sarebbe necessaria la realizzazione di una rotonda per smaltire il traffico proveniente principalmente nord-sud, quindi dalla Grande Mela.

Si ragionava che qualsiasi sviluppo di quelle aree, doveva prescindere dalla sistemazione di quell'incrocio, proprio perché l'incrocio era un punto critico di tutto lo sviluppo artigianale e industriale di Caselle, mentre adesso si va a ragionare, giustamente, su un'altra problematica, che è l'incrocio minore a ridosso dell'area dell'eco-centro comunale, di via Cesarina e via Molinara, trascurando l'attuale punto critico, la realizzazione della rotatoria di Via Siberie.

L'incrocio è già stato ampliato, è stato fatto un adeguamento da parte della Provincia con messa a disposizione da parte del Comune di alcune aree, però il tempo macina e vediamo che non è sufficiente così come realizzato adesso.

Per cui io sollecito la amministrazione, senza entrare nel merito di questo intervento, che può essere meritevole, di valutare la sistemazione di area dell'intera zona, prima di procedere con la concessione di nuove volumetrie, perché si andrà ad incrementare il traffico in quel punto critico.

## **ALLEGRI**

Sicuramente la abbiamo analizzata, però il consigliere Pietropoli era assente e lo rivediamo stasera.

E' stata una delle prime cose analizzate, se lei ricorda, consigliere, abbiamo chiesto a più di un ente di farsi carico di quella rotatoria, in particolare l'ultimo ente a cui abbiamo fatto richiesta, è l'aeroporto di Verona, che nella propria richiesta di espansione del piano industriale, dovrebbe individuare delle misure di mitigazione ambientale, e in particolare abbiamo individuato questa rotatoria come mitigazione del traffico, che sappiamo transita dal casello autostradale verso l'aeroporto, e la realizzazione di quella rotatoria sotto il cavalcavia di via dell'Artigianato, che sappiamo essere uno dei punti critici per il traffico.

Quindi noi non disperiamo di poter ottenere la rotatoria dall'aeroporto e quindi non ce la siamo sentita di metterla come una delle richieste da porre alla ditta.

Le faccio presente che la ditta utilizza già le strade del territorio comunale, per trasferire i propri manufatti, e oggi non ha rilevato le problematiche anche perché loro transitano in orari molto mattutini.

Mi viene detto comunque che l'incrocio sulla provinciale, oggi è adeguato al transito di qualsiasi tipo di mezzo pesante, tutto è migliorabile, ma dalla realizzazione di questi due interventi, potremmo come Comune, trovare le risorse per adeguare ulteriormente questa rotatoria.

Non la abbiamo inserita oggi come obbligo per il privato, perché non ci sembrava corretto appesantire, qui si tratta di infrastrutturare tutta l'area e non lo possiamo chiedere a uno solo, in ogni caso l'incrocio sembra essere adeguato per il tipo di traffico, e noi sappiamo essere quello un punto critico della viabilità, sappiamo che ci sono difficoltà perché la strada è provinciale, ed è un punto da tenere sotto osservazione.

## **PIETROPOLI**

Lungi da me pensare di andare a chiedere l'intervento ad un unico lottizzante, era solo una sollecitazione, una precisazione, perché la problematica è reale e nota da tempo, e il suo ruolo di consigliere provinciale, può farla insistere a livello provinciale, per ottenere ciò che chiediamo da anni alla Provincia, il suo duplice ruolo può essere utile alla causa di Sommacampagna.

Era un ragionamento che ho fatto visto che affrontiamo questa lottizzazione e possibilità di espansione territoriale-

## **ALLEGRI**

La ringrazio di avere riconosciuto il mio magro ruolo di consigliere provinciale, oggi le Province sono ridotte all'osso, non hanno più capacità di spesa, ultimamente nemmeno di fare manutenzione ordinaria.

E' un ente che vedremo che destino avrà, ma negli ultimi anni, io ho visto la situazione lasciata dalla precedente amministrazione provinciale, dove c'erano ancora risorse, ma per i vincoli del Patto di Stabilità non sono stati più fatti interventi sulle strade, e oggi ci troviamo a dover intervenire sulle S.P, come Comuni, perché sicuramente non possiamo aspettarci una sollecitazione dalla Provincia.

Non solo per quest'opera, ma anche per altre ho già sollecitato la Provincia, tanto per citarne una: la rotatoria su via Pantina e Dosso Buono, perché ritengo che lì la situazione sia di disagio, ma oggi la risposta che arriva dagli uffici è "Se è tanto pericoloso, obblighiamo la svolta a destra", questa non mi pare la soluzione.

Mi viene detto che questo incrocio, dai tecnici che lo hanno analizzato, è oggi adeguato perché è stato allargato, ed è migliorabile con una rotatoria, non ci sono dubbi.

Io mi auguro che in futuro lo possa fare la Provincia, ci lavoreremo ma ho profondi dubbi, non me la sento di fare promesse che non posso mantenere.

Se ci saranno le risorse, uno dei primi punti su cui intervenire sicuramente potrebbe essere questo, se non lo fa l'aeroporto.

Noi faremo la battaglia, perché lo riteniamo una legittima mitigazione del traffico in transito verso l'aeroporto Catullo.

## **SINDACO**

Se non ci sono altri interventi, mettiamo in votazione questo punto, proposto da Sunese srl, trasformazione di area agricola in Caselle, in area per insediamento produttivo, avente come scopo l'espansione produttiva.

I mq sono 13.808, il contributo di sostenibilità è 663.106 euro.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacomuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 4 Tabella B, come sopra illustrata.

5° Manifestazione di interesse – Miglioranzi Corrado e Adami Olga - via Tezze – trasformazione aree da agricola a produttiva.

*Montresor Marco dichiara di assentarsi perché parente dei richiedenti. I presenti risultano 13.*

*Bighelli Albertina si allontana dalla sala consiliare ed i presenti risultano 12.*

## **ALLEGRI**

Lo ho già un po' illustrato prima, si tratta della trasformazione di quei capannoni i tacchini a fianco del progetto che abbiamo appena visto.

(*mostra immagine*) vediamo l'autostrada Serenissima, questa è la strada tra Caselle e Sommacampagna, questa la zona di intervento di cui abbiamo discusso.

La struttura qui presente è individuata nel PAT come edificio di degrado, come tutti i capannoni avicoli.

Oggi la superficie edificabile che andiamo a proporre è di 6.967 mq (anche se nella documentazione consegnata ai consiglieri la indica come 7.200 mq, si tratta di refuso) di tipo industriale, con un contributo di sostenibilità di 238.755 euro.

Come vedrete, se facciamo il calcolo a mq, si tratta di un rapporto inferiore a quello di Sonese, ma qui c'è una parte di demolizione.

Ecco perché dicevo che una cosa è trasformare un campo in attività industriale, cosa diversa è riconvertire una struttura esistente, ed ha inciso anche il valore dell'area, mi dice l'architetto Sartori, e qui si spiega il meccanismo di calcolo che serve a mitigare cose leggermente diverse.

Rimarco la differenza rispetto alla documentazione inviata ai consiglieri, non autorizziamo 7.200 ma 6.967.

A questo punto via Tezze viene riqualificata come zona industriale, con la sua rotatoria, ed espansione verso via Molinara, da quel punto di vista noi abbiamo realizzato delle opere che vanno ad uso della futura espansione industriale della zona di Caselle.

## **SINDACO**

Ci sono interventi?

La proposta di Miglioranzi Corrado e Adami Olga – trasformazione di area agricola in attività produttiva, con rimozione dell'allevamento.

La superficie è di 6.967 mq, contributo di sostenibilità - 238.755 euro.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 8, contrari //, astenuti 4 (Giacopuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 5 Tabella B, come sopra illustrata.

6° Manifestazione di interesse – Immobiliare Ca' del Pepe - Orlandi Andrea - Trasformazione da agriturismo a ristorante - 400 mq – contributo di 116.000 euro

## **ALLEGRI**

Questa è una trasformazione, inserita nelle norme del PAT, delle strutture agrituristiche esistenti alla data del 2009, in possibili strutture di tipo ristorativo.

Ci sono strutture ormai consolidate sul territorio, che creano posti di lavoro, e danno la possibilità di avvicinarsi ai nostri territori, ma ci sono strutture che non hanno più la possibilità di sottostare ai vincoli di tipo agrituristico.

Sapete che la legge regionale impone vincoli abbastanza stringenti, soprattutto sulla tipologia di prodotto servito che deve essere per una certa percentuale prodotto all'interno dell'attività.

Devo dire che la nuova legge regionale ha reso più labili gli altri vincoli, sul numero di presenze e sul numero dei pasti serviti.

Prima dell'approvazione della legge, un paio di anni fa, un agriturismo poteva avere solo un numero X di persone a pasteggiare, ora si calcola invece sul numero di pasti annuali, quindi viene a mancare il controllo diretto che esisteva.

La legge regionale ha voluto diminuire i vincoli, permangono quelli sul tipo di prodotto servito.

Ci sono quindi strutture che ritengono più congruo essere inquadrati da un punto di vista ristorativo e non agrituristico.

Nel piano degli interventi era stata ribadita questa possibilità di conversione prevista dal PAT.

Abbiamo avuto 4 manifestazioni di interesse presentate da 4 agriturismi, al momento una su cui si è trovato l'accordo dei proponenti sui calcoli effettuati dall'ufficio.

Ovviamente questo calcolo è diverso e più difficile, perché non si tratta di demolire o costruire, è una conversione di attività.

L'intervento è in località Cà del Pepe, a nome del signor Andrea Orlandi.

Vi do i dati: sono 400 mq di intervento, con un contributo di perequazione di 116.000 euro, per la conversione in commerciale.

*Bighelli Albertina rientra alle ore 20:06, per cui i presenti sono 13.*

*Montesor Marco rientra alle ore 20:09, per cui i presenti passano a 14.*

## **SINDACO**

Ci sono interventi sul punto?

Immobiliare Ca' del Pepe- Orlandi Andrea trasformazione da agriturismo a ristorante Località Pezzarara, si tratta di 400 mq, il contributo di sostenibilità: 116.000 euro.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacopuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 6 Tabella B, come sopra illustrata.

7° Manifestazione di interesse - Borgo Corradina s.r.l. - riconversione da industriale a residenziale commerciale 13.322 mc - 1.857 mq commerciale – 20% edilizia convenzionata – convertire strutture residenziali che diventerebbero di proprietà amministrazione – contributo di 667.961 euro.

## **ALLEGRI**

Borgo Corradina s.r.l., si tratta della cosiddetta ex conceria di Custoza, oggi attività di lavorazione sementi, sulla ex provinciale per Custoza, prima dell'ingresso del paese, sulla destra.

Da anni si cerca una riconversione della struttura, non più adeguata, perché questa oggi è un'attività di tipo industriale e la proposta prevede la conversione da industriale a commerciale, quindi una parte in residenziale.

La parte commerciale viene misurata nella quota che sarebbe di possibilità dello spaccio secondo la normativa vigente, dell'industriale esistente.

Ogni attività industriale ha la possibilità di realizzare una propria area vendita di tipo commerciale, adeguata alla struttura annessa, e questa è quella di diritto se l'attività fosse proseguita.

Nei numeri: 13.322 mc di residenziale, 1.857 mq di commerciale

Anche se nella scheda trovate 13.502 mc, è una somma sbagliata dall'architetto Sartori, sono 13.322 mc.

Qui sono state rilevate alcune problematiche.

L'intervento dovrebbe mantenere la struttura architettonica esistente, almeno per la parte esterna, il muro di pietra, ormai riconosciuto come elemento del territorio verrebbe mantenuto e dall'esterno non vedremmo alcuna modifica, mentre all'interno vengono demoliti i capannoni che non sono più in alcuni casi fruibili, mentre altri vengono utilizzati per l'attività di lavorazione delle sementi, che nel periodo da luglio ad agosto, incidono in maniera negativa sulle abitazioni circostanti, perché la lavorazione va avanti giorno e notte, come da segnalazioni che arrivano all'ufficio ecologia.

Viene mantenuto lo stato di fatto (*mostra immagine*) la superficie oggi presente è di 18.300 mq, questa è una possibile soluzione, che inizia a fare percepire quale potrebbe essere la trasformazione.

I proponenti hanno portato 3 diverse soluzioni, una non prevede le villette, qui, ma sempre edifici nel rispetto dei mc che abbiamo visto, queste tre possibilità danno una possibilità in più per poter dire che il Consiglio comunale ha individuato i mc, e queste sono le modalità che vorremmo realizzare.

L'area commerciale dovrebbe essere insediata nei due capannoni esistenti, gli unici che secondo l'architetto hanno una valenza significativa, dal punto di vista edilizio.

(*mostra immagine*) e qui si insiederebbero delle casette, o le ville, con la tipologia indicata qui.

Verrebbe un parco verde, ad uso pubblico, a gestione del complesso immobiliare, ma pubblico, in questa zona vengono realizzati i parcheggi.

Una delle tematiche su cui abbiamo lavorato molto è quella della viabilità, perché comunque qui si possono insediare circa 80 residenti, l'idea è di una ventina di abitazioni, e l'attività commerciale potrebbe comportare un leggero aumento di traffico.

Abbiamo chiesto soluzioni che non vadano ad impattare, anzi che vadano a migliorare una situazione di una curva con scarsa visibilità, e quindi sono state studiate soluzioni tecniche che possano aiutare a risolvere la problematica.

Solo a titolo indicativo (*mostra immagine parcheggi*) una delle richieste sui parcheggi è la disponibilità ad ospitare almeno 4 autobus, perché la problematica di Custoza, nonostante la vocazione turistica è di non poter sostare con degli autobus, e chi accompagna turisti ha difficoltà a sostare con l'autobus, in attesa che venga svolta la visita.

Visto che qui c'è spazio, abbiamo chiesto questo parcheggio per 4 autobus.

Altra opera a carico totale dei proponenti, è la realizzazione di un collegamento pedonale con il centro di Custoza, ad oggi è previsto lungo la strada ex provinciale, e quindi si chiede la realizzazione di un marciapiede lungo la provinciale, che la attraversi nel punto più consono e che si vada a collegare con il marciapiede realizzato per la lottizzazione di via Malacchini.

In questo modo le persone possono muoversi in sicurezza per raggiungere il centro di Custoza, e si mantiene il borgo più vivibile a piedi.

Questo è un'opera che verrà realizzata interamente a carico dei proponenti, all'interno dell'urbanizzazione primaria, e non a scapito del contributo di sostenibilità.

L'obbligo del 20% di edilizia convenzionata, come previsto dal PAT, con convenzione sottoscritta dal Comune, e le persone che vogliono acquistare una casa, possono avere la certezza di un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato.

Il contributo di solidarietà è pari a 667.961 euro, per questo è stata prevista la possibilità, il proponente ha dato manifestazione di questa volontà, di convertire un numero non precisato di abitazioni residenziali che diventerebbero proprietà della amministrazione, che li può usare per i fini che intende, che normalmente sono di tipo sociale, per garantire la casa ad affitti calmierati, perché da noi si usa così, ma gli affitti di chi è all'interno di abitazioni pubbliche, paga affitti che non sono paragonabili a quelli che sentivamo in situazioni scandalose.

Chi è in affitto, paga un canone calmierato rispetto agli standard di mercato, non un prezzo simbolico.

E' un progetto abbastanza complesso, visto in dettaglio in commissione, io ringrazio anche i consiglieri che hanno partecipato alle commissioni, perché è stato un modo sereno di confrontarsi e anche per il sottoscritto di capire un punto di vista diverso per affrontare queste problematiche.

### **SINDACO**

Prego Bighelli.

### **BIGHELLI**

Per la vocazione turistica su Custoza, non ho visto la previsione per un camper service, che spero possa esserci.

Secondo me, che sono camperista, Custoza potrebbe dare un servizio vicino al centro, e anche dove ci sono i pullman, serve solo lo scarico e l'acqua, spero che possiate tenerne conto.

### **ALLEGRI**

Avevamo inserito, lo dicevo in premessa, un'esplicita volontà di realizzare delle zone camper, anche noi pensavamo in particolare su Custoza.

E' arrivata una sola manifestazione per questo, ma su Sommacampagna, e in una localizzazione, che abbiamo ritenuta non idonea, perché come lei diceva, chi arriva con il camper poi si muove in bicicletta, e ha quindi bisogno di avere una viabilità adeguata.

La localizzazione proposta non aveva queste caratteristiche, la zona presenta difficoltà di accesso e di uscita, a piedi e in bicicletta.

Non la trovate in quelle analizzate, proprio per questa difficoltà.

Noi siamo qui, se arrivassero manifestazioni soprattutto su Custoza, saremmo favorevoli.

In questa situazione, non so se sarebbe ideale, dovremmo parlarne con i proprietari, farò presente il suo suggerimento, vediamo se la ritengono adeguata al tipo di intervento che vogliono realizzare.

Siamo comunque particolarmente favorevoli alla presenza di camperisti, soprattutto a Custoza.

### **BIGHELLI**

Almeno un camper service, può essere effettuato a Custoza.

### **ALLEGRI**

Lei intende attrezzato dal Comune, o all'interno di questo intervento?

### **BIGHELLI**

Forse di questo intervento no....

### **ALLEGRI**

Se lei me lo chiede e il Consiglio comunale lo vota, io lo devo chiedere a loro, se lei lo chiede in generale, lo prendo come sollecitazione.

### **BIGHELLI**

Volevo sollecitare per le prossime, ci sono possibilità.

### **ALLEGRI**

Noi lo abbiamo inserito nel documento di programmazione, al punto 8 o 9, abbiamo espresso il nostro interesse. Abbiamo dato indicazione che noi avremmo gradito questa cosa, ad oggi ci è arrivata una sola manifestazione di interesse, quindi o lo realizziamo come pubblico, però poi ci dobbiamo fare carico di gestirlo.

Valuteremo e lo faremo presente.

### **SINDACO**

Chiedo se ci sono altri interventi su questo punto specifico, su questo punto n. 7, ultimo, ma il più significativo di quelli che andiamo ad approvare stasera, io credo che sia degno di approvazione, perché la struttura non può più essere utilizzata per gli scopi iniziali e va recuperata.

Altri tipi di destinazione, nel tempo sono stati proposti, ma non hanno avuto risposta, e nel corso degli anni penso che tutti abbiamo potuto seguire le aspettative e le idee che non hanno avuto riscontro.

Quindi la proposta residenziale, che prima era l'ultima a cui pensare, ora può apparire opportuna, perché va a rispondere a un minimo di esigenza residenziale per Custoza, visto che non sono previste altre espansioni di tipo residenziale, e questo intervento lo consente, e contempera due esigenze.

La struttura è un po' lontana dal centro, ma con un marciapiede si può raggiungere in sicurezza, e avrà le caratteristiche di un borgo, come quelli che esistevano storicamente sul nostro territorio.

In ogni momento bisogna fare i conti con le possibilità e le esigenze del momento.

La parte commerciale potrebbe essere utilizzata per le attività legate a Custoza, quindi promozione dei prodotti, ecc, poi si vedrà, ma potrebbe essere un'opportunità per legare il commerciale alla realtà tipica di Custoza, vino e prodotti agricoli.

### **BIGHELLI**

Scusi, anche un piccolo campeggio, una piccola area camper, non si pensa a quelli del lago, visto anche che Gardaland dura tutto l'anno, potrebbe essere interessante.

### **ALLEGRI**

Ho fatto il camperista, sono andato in campeggio, non ho preclusioni.

Noi non abbiamo possibilità di intervenire sulle manifestazioni di interesse fatte da altri, possiamo dare le linee guida, cosa che abbiamo fatto, ma se non vengono presentate...

Altrimenti lo realizziamo come pubblico, una zona camper comunale, un campeggio, ma non è la discussione di questa sera.

### **SINDACO**

Se non ci sono altri interventi, mettiamo in votazione il punto n. 7 Borgo Corradina, che noi andiamo a trasformare area edificata produttiva in Custoza, in insediamento misto residenziale-commerciale, turistico- ricettivo, 13.322 mc, 1.857 mq commerciale.

Contributo di 667.961 euro, logica dell'intervento: recupero urbanistico.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacomuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

di esprimere valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse n. 7 Tabella B, come sopra illustrata.

### **SINDACO**

Adesso dobbiamo votare la delibera nel suo insieme:

Punto 3° del dispositivo, che dice: "di dare mandato alla Giunta comunale e al responsabile del servizio competente per materia, di procedere alla: a) definizione di uno schema tipo di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, e della relativa normativa di settore, che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto contributo di sostenibilità ambientale; b) acquisizione di tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi, anche di dettaglio, necessari per la definizione dei predetti accordi, per le manifestazioni di interesse esaminate, e valutate positivamente, fermo restando che non potranno riscontrarsi diminuzioni degli importi del CSA, contributo di sostenibilità ambientale, dichiarati, nella documentazione riportata all'esame di questo Consiglio; e che qualora tali valori dovessero per insuperabili motivazioni, essere rivisti al ribasso, si dovrà ottenere il preventivo assenso consiliare;

*Punto 4° del dispositivo:* Di dare atto che i termini per la realizzazione dei relativi interventi, saranno sanciti negli accordi convenzionali previsti nella normativa urbanistica, e/o specificamente precisati dal piano degli interventi".

Sono tutte precisazioni che riguardano la modalità di traduzione da parte della Giunta e degli uffici di quello che è stato accolto.

Chi è d'accordo di approvare questi ultimi punti che ho letto, alzi la mano.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 5 (Bighelli, Giacomuzzi, Galeoto, Gozzo, Pietropoli), espressi in forma palese.

### **DELIBERA**



di approvare i punti 3 e 4 del dispositivo della proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento, per costituirne parte integrante, formale e sostanziale .

**SINDACO**

La delibera viene approvata.

Grazie all'architetto Sartori, grazie all'assessore, veramente.

Votiamo 20 minuti di sospensione:

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

**DELIBERA**

di sospendere la seduta consiliare odierna per 20 minuti.

**SINDACO**

Il Consiglio comunale riprende alle ore 21:00, puntuali, grazie.

La seduta consiliare odierna viene sospesa alle ore 20:37.

Alle ore 21.12 la Segretaria procede con l'appello.

MANZATO Graziella	presente
PRINCIPE Eleonora	assente
TRUNCALI Alessandra	presente
FASOL Paola	assente
MONTRESOR Marco	presente
BERTOLASO Fabrizio	presente
ALLEGRI Giandomenico	presente
LEONCINI Jacopo	presente
GRANADOS Isabel Cristina	assente
TORTELLA Michele	presente
CASSANO Maurizio Giuseppe	presente
ADAMOLI Gianfranco	presente
PIETROPOLI Augusto	assente
BIGHELLI Albertina	presente
GOZZO Fabiano	presente
GIACOPUZZI Walter	presente
GALEOTO Luisa	presente

Presenti 13

Assenti : Principe, Fasol, Granados, Pietropoli

Premessa.

Con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. veneto n. 42 del 17.05.2013, è stato ratificato e pubblicato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, il Piano di assetto del Territorio (PAT) già adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 19.01.2009.

Con l'approvazione di detto strumento, avente funzione strategico – programmatoria per il futuro assetto urbanistico del territorio, ivi connessa la valutazione di compatibilità ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06 (procedura di VAS), è stata conclusa la prima fase di adeguamento della strumentazione urbanistica generale comunale alla riforma urbanistica prevista dalla L.R. 11 del 2004.

Si ricorda, infatti, che le disposizioni normative regionali prevedono il passaggio dal Piano Regolatore Generale (P.R.G. – L.R. 61/85) al Piano Regolatore Comunale (P.R.C. – L.R. 11/04) composto dal P.A.T. (come sopra richiamato) e dal Piano degli Interventi la cui formazione è disciplinata agli artt. art. 17 e 18 della citata L.R. 11/04.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo “strumento”, di sola competenza comunale che, in coerenza ed attuazione del P.A.T., individua e disciplina le azioni strategiche per valorizzare, organizzare e trasformare il territorio, programmando e coordinando l'attuazione delle trasformazioni del territorio di iniziativa privata e/o pubblica e la realizzazione delle connesse infrastrutture generali finalizzate alla prestazione dei servizi ai cittadini e per la mobilità.

**E' quindi con il Piano degli Interventi che vengono rese operative le azioni strategiche del P.A.T., attraverso il loro inserimento nella programmazione quinquennale che il piano disciplina degli interventi da attuare rapportandosi ... con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche ... attraverso interventi diretti o a mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).**

**La normativa regionale assegna quindi al Piano degli Interventi una funzione di programmazione temporale connessa, di fatto, al mandato amministrativo del Sindaco.**

Durante il Consiglio Comunale del 2 marzo 2015 è stato presentato ed illustrato, in applicazione delle norme di legge (art. 18 comma 1° - L.R. 11/04), il documento programmatico preliminare quale riferimento ed indirizzo alla cittadinanza per la stesura del nuovo Piano degli Interventi ivi evidenziando le linee guida generali del Piano di Assetto del Territorio, gli adeguamenti tecnico normativi necessari per il passaggio dal P.R.G. al P.I. e identificando le seguenti 12 specifiche AZIONI strategiche derivanti dalle “linee programmatiche” poste alla base del mandato amministrativo approvate con delibera consiliare n. 4 del 10.06.2014:

### 1) SPINTA ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI

(dare una marcata spinta alle attività commerciali nel centro storico del Capoluogo e di Custoza e nel centro di Caselle con specifiche iniziative di rivitalizzazione dello stesso attraverso politiche di incentivazione delle piccole botteghe anche attraverso la ridefinizione della viabilità e delle aree di parcheggio)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- approvazione delle direttive, da inserire nelle Norme Tecniche, necessarie alla revisione - integrazione dei vigenti Piani Particolareggiati e nelle Norme Operative relative ai Centri abitati, con recepimento delle norme regionali sul commercio all'interno degli stessi;
- revisione della struttura viaria e individuazione di aree di parcheggio da realizzare attraverso la monetizzazione degli standard edilizi previsti per le attività commerciali;
- agevolazioni per l'ampliamento delle attività economiche (anche sotto forma di specifici bonus volumetrici) tramite la revisione dei gradi di intervento sull'edificato, nei limiti stabiliti dal P.A.T..

Va ricordato che trattandosi di interventi all'interno dei piani particolareggiati le direttive del P.I. dovranno essere recepite ed approvate (dal Consiglio Comunale) in sede di revisione di detti strumenti attuativi, che potrà avvenire solo dopo l'approvazione del P.I..

### 2) PROGETTO “CUSTOZA MUSEO DIFFUSO”

(fare sistema con le altre attività imprenditoriali di Custoza ed in particolare il SETTORE RICETTIVO E RISTORATIVO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE, puntando con forza sulla VALORIZZAZIONE TURISTICA dell'abitato di Custoza, concepito come “museo a cielo aperto” su cui incardinare le azioni di piano, anche attraverso la revisione del Piano Particolareggiato del relativo Centro Storico)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- approvazione delle direttive necessarie alla revisione - integrazione del vigente Piano Particolareggiato di attuazione e l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative del P.I. di incentivi ed indirizzi finalizzati a favorire l'insediamento di attività turistico – ricettive e commerciali riferite alla ristorazione;
- valorizzazione enogastronomica e ricettiva del centro abitato e degli insediamenti agrituristici esistenti anche attraverso la riconversione - trasformazione controllata di edifici e insediamenti (anche rurali purché non più funzionali alla conduzione dei relativi fondi agricoli) in attività commerciali di ristorazione e/o in attività ricettive;
- valorizzazione del patrimonio storico culturale favorendo il recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti);
- favorire l'insediamento di piccole attività dell'artigianato artistico;
- valorizzazione delle visuali panoramiche con previsione di aree di sosta attrezzate e percorsi ciclopedonali di collegamento dei punti significativi per la loro fruizione.

### 3) TUTELA DELL'ABITATO DI CASELLE

(individuazione e realizzazione aree cuscinetto a mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle in riferimento all'Aeroporto Valerio Catullo, al Quadrante Europa ed alle infrastrutture autostradali e della viabilità sovra comunale; individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- il prioritario inserimento nel P.I. degli interventi (di natura residenziale, produttiva /o direzionale, commerciale e/o turistico - alberghiera) connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il P.A.T. individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale per la tutela dell'abitato;
- l'individuazione, in relazione alle indicazioni strategiche del P.A.T., delle modifiche ed integrazioni all'attuale struttura viaria per limitare e/o la regolare il traffico veicolare di attraversamento dell'abitato, con particolare riferimento all'accesso da sud (cavalcavia autostradale) e da est (innesto da via Verona), favorendo l'inserimento nel P.I. degli insediamenti (residenziali, produttivi o direzionali, commerciale e/o turistico - alberghiera) e/o le riconversioni di ambiti esistenti che, in relazione alle proposte // manifestazioni di interesse depositate, consentano il recupero di risorse o l'intervento diretto dai privati;
- recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti).

#### 4) NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

(si intende puntare sull'insediamento di nuove attività che pongano alla base delle proprio processo produttivo INNOVAZIONE e RICERCA, che occupino la minor superficie territoriale possibile pur con il massimo numero dei addetti possibile, al fine di minimizzare il consumo del territorio agricolo)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. delle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il P.A.T. individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- la modifica dell'attuale quadro normativo attraverso l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative di specifiche disposizioni finalizzate a favorire – incentivare l'insediamento di attività che possano dimostrare di essere possedere e garantire INNOVATIVI processi produttivi e/o di trasformazione di beni e/o processi connessi a specifici rami della RICERCA tecnologica e/o scientifica;
- inserimento delle Norme Tecniche Operative di specifiche disposizioni finalizzate a verificare il rapporto tra il numero degli addetti e la superficie territoriale occupate al fine di definire specifici incentivi (edilizi ed economici) all'insediamento di tali attività;
- favorire gli interventi di recupero e riconversione delle parti di territorio soggette alle relative specifiche direttive del P.A.T. anche attraverso la previsione della modifica della destinazione d'uso in atto.

#### 5) ATTIVITA PRODUTTIVE ESISTENTI.

(si punta all'incentivazione, anche tramite ampliamento, delle attività esistenti sul territorio con limitato impatto ambientale (paesaggistico e di traffico veicolare), purché l'ampliamento comporti un ottimale rapporto tra l'incremento del consumo di suolo ed il numero dei nuovi addetti previsti)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- individuazione attraverso le proposte // manifestazioni di interesse delle attività che necessitano di potenziamento – ampliamento e valutazione delle proposte stesse tenendo conto del rapporto tra il numero degli addetti e la superficie territoriale occupate, precisando che le quelle che risulteranno troppo generiche o incomplete o che comunque non dimostreranno di aver opportunamente documentato tali aspetto potranno essere non ritenute idonee;
- verifica della compatibilità degli insediamenti "fuori zona" (art. 5.2.2 della Norme Tecniche del P.A.T. approvato);
- individuazione degli insediamenti produttivi esistenti che risultino non sufficientemente coordinati e/o attrezzati al fine di proporre modalità di riorganizzazione tipologica, funzionale ed ambientale anche attraverso la concessione di bonus edificatori.

#### 6) POLITICHE ABITATIVE.

(realizzazione di nuovi insediamenti residenziali opportunamente attrezzati con AREE GIOCO ed applicazione dell'art. 8k delle Norme Tecniche ove si prevede che : **"Deve essere sempre destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni P.I., escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione"**; si porrà particolare attenzione alla dimensione degli insediamenti cercando di favorire quelli di recupero, rivitalizzazione e completamento delle aree esistenti)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. degli interventi connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il P.A.T. individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- la priorità all'attuazione degli interventi che prevedano il rispetto dell'equilibrio del rapporto tra volumi destinati al libero mercato (80%) e quelli invece destinati al convenzionamento (20%), attraverso modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che privilegino quelle che lo prevedono espressamente;
- modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che tengono in specifico conto della dimensione dell'intervento proposto, favorendo la distribuzione sul territorio di "piccoli" insediamenti che prevedano anche interventi di recupero, rivitalizzazione e completamento degli insediamenti residenziali esistenti;
- l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative delle norme che prevedano la realizzazione di attrezzature pubbliche (AREE GIOCO).

#### 7) TERRITORIO DEL CUSTOZA.

(favorire fortemente lo sviluppo del territorio interessato dalla coltivazione della vite e commercializzazione del vino, attraverso l'incentivazione delle attività economiche connesse, quali le cantine vinicole e le strutture ristorative / ricettive, anche attraverso l'inserimento nel P.I. di specifiche azioni progettuali (vedi punto 2) e/o la stesura di un "master plan" che individui le forme di incentivazione edilizia ed urbanistica delle attività stesse)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- perimetrazione delle **"Terre del Custoza"** all'interno delle quali sviluppare azioni progettuali finalizzate all'incentivazione delle attività economiche (cantine vinicole – strutture ricettive / ristorative – recupero degli edifici rurali dismessi e/o non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli – previsione di Norme Operative che agevolino le nuove iniziative;
- rivedere le norme tecniche che disciplinano l'attività edificatoria nell'ambito individuato affiancando al prontuario di mitigazione ambientale (previsto dalla normativa regionale) un **"prontuario tipologico"** che individuati le modalità di intervento non coerenti con la tutela della tradizione locale ed **individui quindi i tipi di intervento "non consentiti"**.

#### 8) NORME PER LE AREE di RICONVERSIONE

(normative che consentano l'attuazione delle azioni strategiche volte alla riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- la previsione ed attuazione di specifici interventi finalizzati a riconvertire gli insediamenti produttivi posti a stretto contatto e/o a ridosso di importanti insediamenti residenziali esistenti e/o di nuova realizzazione, anche favorendo il cambio di destinazione d'uso verso il terziario delle attività economiche ivi insediate e prevedendo specifiche azioni normative;
- l'intervento diretto del Comune laddove non dovessero essere presentate proposte // manifestazioni di interesse in merito, attraverso la previsione nel P.I. di ambiti da assoggettate a pianificazione esecutiva di dettaglio (Piani Particolareggiati) che diano di attuazione alle predette normative.

- la previsione e realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale per le aree di conflitto per le quali non siano individuabili e/o attuabili i predetti;

## 9) AREA TURISMO IN CAMPER

(creazione di un'area camper, coerente con gli indirizzi del P.A.T., per incentivare la fruizione "non massiva" del turismo collinare a supporto dell'economia agricola locale)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'analisi dell'attuale assetto viario ed urbanistici al fine di individuare i siti vocati a tale funzione, al fine di verificare la sostenibilità e/o recepire eventuali proposte // manifestazioni di interesse.

## 10) SCUOLE

(riconoscimento del rilievo sociale di tutte le scuole dell'infanzia paritarie e sostegno alle iniziative per il loro adeguamento strutturale)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. di disposizioni / norme che, a fronte di una approfondita analisi dell'attuale situazione edilizia ed urbanistiche delle strutture scolastiche esistenti di rilievo, consentano di individuare strumenti e/o percorsi urbanistici finalizzati al loro adeguamento strutturale, anche attraverso la ricollocazione sul territorio e la riconvenzione con cambio d'uso delle attuali sedi.

## 11) REGOLAMENTO EDILIZIO - AMBIENTALE e MITIGAZIONE

(stesura di nuova regolamentazione con scomputi volumetrici e premialità riferibili alle mitigazioni proposte o da attuare all'interno di un prontuario comunale di riferimento)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- inserimento di specifiche disposizioni nelle Norme Tecniche Operative e/o predisposizione di un apposito Regolamento Tecnico ad integrazioni del Regolamento Edilizio.

## 12) REVISIONE PIANO DELLE CORTI

(aggiornamento del Piano con possibilità di inserimento di attività economiche compatibili con il contesto)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- inserimento delle direttive necessarie alla revisione - integrazione del vigente Piano Particolareggiato di attuazione;
- previsioni di direttive e normative che consentano la valorizzazione ed il recupero funzionale e sociale dei volumi esistenti con particolare riferimento a quelli di rilievo storico architettonico.

Va ricordato che trattandosi di interventi all'interno dei piani particolareggiati le direttive del P.I. dovranno essere recepite ed approvate (dal Consiglio Comunale) in sede di revisione di detti strumenti attuativi, che potrà avvenire solo dopo l'approvazione del P.I..

Il percorso tecnico amministrativo per la redazione ed approvazione del Piano degli Interventi si è quindi di fatto avviato con la pubblicazione all'Albo Comunale dell'Avviso Pubblico previsto nel Documento Programmatico e con l'invio dello stesso agli Enti ed alle Associazioni ivi individuate, per attivare i canali di ascolto e concertazione con la cittadinanza previsti dalla normativa.

Nei tempi prescritti sono state depositate:

- a) n. 25 Osservazioni, cioè di richieste di precisazioni // modifica a normative o regolamenti, proposte di assetto generale del Piano e di rettifiche di incongruenze grafiche, attualmente in fase di valutazione per un'eventuale accoglimento nel P.I.;
- b) n. 40 Manifestazioni di Interesse per inserimento nel P.I. di azioni di trasformazione urbanistica del territorio, cioè di richieste per l'assegnazione di nuove volumetrie edificabili e cambi d'uso.

Tutte le Osservazioni e Manifestazioni di Interesse depositate sono state pubblicate sul sito internet del Comune in data 01.06.2016 in applicazione delle disposizioni dell'art. 39 del D.Lgs 33/13.

Parallelamente a tali attività, in coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 42 del 07.03.2013, sono state attivate le procedure per l'individuazione di professionisti esterni cui conferire l'incarico di progettazione del P.I. tramite "procedura negoziata" (DU n. 7 - 19.05.2015) e lettera di invito prot. 8415 del 20.05.2015.

Il procedimento si è concluso con l'assegnazione dell'incarico al Raggruppamento Temporaneo tra professionisti costituito dall'ing. Carollo Lisa e Simonetto Eliodoro Antonio e la sottoscrizione del Disciplinare di Incarico qui trasmesso (digitalmente firmato) dai predetti professionisti in data 04.02.2016 prot. 1872.

Va ricordato che il Documento Programmatico prevedeva espressamente che ogni trasformazione urbanistica proposta dovesse essere accompagnata dal calcolo // dalla proposta di un Contributo di Sostenibilità (Csa - pag. 19), predisposto secondo le modalità ivi previste e quantificato nel 40% della plusvalenza derivante dall'intervento, da corrispondere al Comune o sotto forma di opere compensative o in valuta.

Nel capitolo "Le procedure" (pag. 9 e 10) si prevede inoltre che "*... ai sensi dell'art. 17 - comma 4 della legge regionale ... (la) ... fase di evidenza pubblica risulta sostanziale ai fini della corretta applicazione del dettato normativo e del legittimo inserimento nel piano degli "accordi pubblico privato" che potranno essere proposti, **qualora ritenuti coerenti con gli obiettivi del piano ed idonei sotto il profilo della qualità urbana ed ambientale. A tal fine l'Amministrazione si esprimerà sugli stessi prima dell'adozione del piano, tenuto conto della compatibilità di quanto proposto con gli obiettivi del piano e modalità di determinazione del contributo ambientale successivamente definite. ... Nell'ottica di garantire il raggiungimento degli obiettivi, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai proponenti, cha abbiano***

presentato iniziative ritenute di effettivo e/o rilevante interesse pubblico, le integrazioni e/o modifiche opportune e necessarie al fine di renderle coerenti ed accoglibili. Tutte le istanze // manifestazioni di interesse ed il relativo testo degli accordi ai sensi dell'art. 6 delle legge regionale, ritenute coerenti e congrue, saranno portate all'esame del Consiglio Comunale, per un giudizio di merito prima dell'inserimento nel P.I.

Va, infine, ricordato che il citato CONTRIBUTO di SOSTENIBILITA' è parte essenziale dei futuri possibili accordi pubblico privato in quanto finalizzato a perequare gli interessi pubblici e privati in gioco, attraverso la compartecipazione dei privati alla realizzazione degli interventi pubblici e di pubblico interesse, finalizzati alla creazione della "città pubblica".

**La trasformazione di un tale "programma" in interventi urbanistici – edilizie ha richiesto fin dalla prima fase di analisi preliminare delle proposte depositate un'approfondita riflessione tecnico – operativa ed amministrativa sfociata nell'individuazione delle Manifestazioni di Interesse ritenute coerenti con gli obiettivi nella stesura di una scheda tipo di analisi tecnico urbanistica finalizzata alla verifica della compatibilità della proposta medesima con i documenti e gli indirizzi sopra richiamati.**

La predetta analisi preliminare ha consentito di individuare, tra tutte le Manifestazioni di Interesse depositate (vedi documentazione pubblicata sul sito internet), quelle afferenti ad interventi oggettivamente riconducibili ad interventi di riqualificazione del territorio, oppure ad azioni mirate ad incentivare e potenziare anche tramite ampliamenti edilizi ed urbanistici attività produttive esistenti, nonché a privilegiare (per quanto possibile e tecnicamente coerente con le azioni strategiche previste) gli insediamenti che interessavano la maggior quantità possibile di cittadini.

Dalla selezione sono state pertanto estratte le seguenti proposte / manifestazioni:

### **Tabella A**

PIANO DEGLI INTERVENTI - AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015									
Manifestazioni di Interesse selezionate									
n.	Intestatario - Proponente	prot.	del	Ubicazione	Tipologia della trasformazione	Oggetto	Dati Proposta		Tipologia Intervento
							mc/mq	Csa - €	
1	R.F.B. srl	5198	02.04.15	Loc. Cà del Pepe	Residenziale	Riconversione in loco di un edificio ad uso produttivo collocato in zona impropria, con edifici residenziali previa riduzione dei volumi esistenti	3.000	145.904	Recupero Urbansitico
2	Predomo Graziano	5239	02.04.15	Loc. Tamburino Sardo	Commerciale	Trasferimento volumetria per ampliamento attività di ristorazione.	1.000	1.000 mc di residenza	Potenziamento attività di ristorazione
3	Rolli Giampietro - Gianvittorio - Giampaolo - Maria Luisa	5323	03.04.15	Sommacampagna	Residenziale	Rinnovo del prot. 11674/13 per trasformazione area agricola in lotto residenziale - Via Guastalla	2.000	24.418	Completamento edificio
4	Pettenon Giuseppe - Fasol Luigi e Nereo - Menon Paolo	5325	03.04.15	Sommacampagna	Residenziale	Trasformazione area verde privato vincolato (F6) in area residenziale	13.753	214.194	Espansione con rimozione allevamento
5	Golf Club Verona spa	5338	03.04.15	Loc. Cà del Sale	Turistico	Conferma ed integrazione del prot. n. 11846 del 28.08.13 per ampliamento e potenziamento delle strutture sportive del Golf. Sostituisce l'istanza del 2013	900	26.961	Potenziamento attività
6	Albertini Silvano - Leonello - Mario	5342	03.04.15	Loc. Terrua	Residenziale	Realizzazione di insediamento residenziale in Loc- Terrua con trasformazione di allevamenti esistenti	2.815	73.000	Riconversione allevamenti
7	SONESE Srl	5344	03.04.15	Caselle	Produttivo	Trasformazione area agricola in Caselle in area per insediamenti produttivi	11.380	490.364	Espansione
8	Miglioranzi Corrado - Adami Olga	5400	07.04.15	Caselle	Produttivo	Conferma del prot. n. 11757 del 27.08.15 per trasformazione aree da agricola (inserita nel consolidato produttivo) a produttiva	4070+3.300 esistenti	31.603	Espansione con rimozione allevamento
9	Cantina Sociale di Custoza	5405	07.04.15	Loc. Staffalo	Produttivo	Ampliamento delle strutture esistenti	3.400	17901	Ampliamento
10	Immobiliare Alfa srl - Ruffo Giancarlo, Antonietta, Patrizia - Turrini Luigina	5422	07.04.15	Caselle	Residenziale	Trasformazione area da commerciale / direzionale a residenziale / verde pubblico - Caselle (rif. Prot. 11801/2013)	35.210	=	Espansione
11	Residori Maria Irma - Mistral	5425	07.04.15	Loc. Madonna Monte	Commerciale	Cambio d'uso in commerciale (ed aree di pertinenza) di annesso rustico. Strada Madonna di Monte Capoluogo - Mistral	3.100	7.228	Potenziamento attività
12	Caceffo Marco	5428	07.04.15	Loc. Montegodi	Commerciale	Trasformazione compendio immobiliare di proprietà da agricolo a turistico ricettivo e ampliamento ricettività	1.677	42.352	Potenziamento attività
13	Menozzi Edoardo	5429	07.04.15	Loc. Bagolina	Commerciale - Turistico	Trasformazione compendio immobiliare di proprietà da agricolo a turistico ricettivo	1.648	44.754	Potenziamento attività
14	Immobiliare Ca' del Pepe - Orlandi Andrea	5431	07.04.15	Loc. Cà del Pepe	Commerciale	Riconversione di un insediamento agriturismo in attività commerciale di ristorazione - Loc. Pezzarara	400	=	Potenziamento attività
15	Borgo Corradina srl	5448	07.04.15	Custoza	Residenziale - Commerciale	Trasformazione Area edificata a destinazione produttiva in Custoza, in insediamento misto residenziale - commerciale - turistico ricettivo. Conferma del prot. 11848 del 2013	13.373 mc - 1.857 mq	347.715	Recupero Urbansitico

Per ognuna di esse è stata quindi attivata una specifica fase di approfondimento tecnico finalizzata da un lato e verificarne la coerenza con il Piano di Assetto del Territorio e la legittimità dello stato dei luoghi e dall'altro che l'importo del cosiddetto Contributo di Sostenibilità (Csa) fosse stato calcolato in modo coerente con le indicazioni del Documento Programmatico, cui ha fatto seguito una fase di confronto in contraddittorio con i proponenti sulle proposte avanzate e sui valori previsti, con successivo depositi, ad integrazione, di dati e documenti: i risultati dell'analisi condotta sono illustrati nelle schede di verifica allegata alla presente.

L'esito di tale confronto // contraddittorio ha consentito di definire più precisamente i contenuti tecnici e la quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) per le seguenti Manifestazioni di Interesse:

## Tabella B

PIANO DEGLI INTERVENTI - AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015							
Manifestazioni di Interesse Approvate dal Consiglio Comunale il 18.07.16 delibera n. 50							
n.	Intestatario - Proponente	prot.	del	Ubicazione	Tipologia della trasformazione	Oggetto	Dati Pr
							mc/mq
1	R.F.B. srl	5198	02.04.15	Loc. Cà del Pepe	Residenziale	Riconversione in loco di un edificio ad uso produttivo collocato in zona impropria, con edifici residenziali previa riduzione dei volumi esistenti	3.000
		14042	12.07.16				2.350
2	Predomo Graziano	5239	02.04.15	Loc. Tamburino Sardo	Commerciale	Trasferimento volumetria per ampliamento attività di ristorazione.	1.000
		13103	13.07.16				
3	Albertini Silvano - Leonello - Mario	5342	03.04.15	Loc. Terraia	Residenziale	Realizzazione di insediamento residenziale in Loc. Terraia con trasformazione di allevamenti esistenti	2.815
		13914	11.07.16				2.815
4	SONESE srl	5344	03.04.15	Caselle	Produttivo	Trasformazione area agricola in Caselle in area per insediamenti produttivi	11.380
		14030	12.07.16				13.808
5	Miglioranzi Corrado - Adami Olga	5400	07.04.15	Caselle	Produttivo	Conferma del prot. n. 11757 del 27.08.15 per trasformazione aree da agricola (inserita nel consolidato produttivo) a produttiva	4.070+3.300 esistenti
		14027	12.07.16				7.200 (*)
6	Immobiliare Ca' del Pepe - Orlandi Andrea	5431	07.04.15	Loc. Cà del Pepe	Commerciale	Riconversione di un insediamento agrituristico in attività commerciale di ristorazione - Loc. Pezzarara	400
		14152	13.07.16				400
7	Borgo Corradina srl	5448	07.04.15	Custoza	Residenziale - Commerciale	Trasformazione Area edificata a destinazione produttiva in Custoza, in insediamento misto residenziale - commerciale - turistico ricettivo. Conferma del prot. 11848 del 2013	13.373 mc - 1.857 mq
		14067	12.07.16				13.502 mc - 1.857 mq (**)

(\*) rettificato in 6.967, per errore materiale, come riportato in verbale;

(\*) rettificato in 13.322 mc, per errore materiale, come riportato in verbale;

Non deve però sfuggire che, soprattutto per quanto attiene ai valori del Csa proposto, i conteggi sono stati effettuati sulla base di documentazione tecnica preliminare o (se vogliamo) di massima e che pertanto potranno emergere, nella fase di stesura definitiva degli elaborati tecnico – progettuali, che andranno a comporre gli accordi pubblico privato preliminari all'inserimento nel P.I., delle differenze dovute o alla sopravvalutazione o alla sottovalutazione tecnico - economica di particolari aspetti esecutivi preliminarmente considerati.

Va infatti ricordato che la sottoscrizione degli accordi pubblico privato previsti dalla normativa (art. 6 delle L.R. 11/04) verranno regolamentate nello specifico le modalità di utilizzo delle dotazioni urbanistiche previste (volumi, superfici cambi d'uso ecc.) in relazione all'arco temporale di validità del Piano degli Interventi, di cui costituiranno parte integrante e sostanziale, le modalità e i tempi di versamento del Contributo di Sostenibilità ed ogni altro aspetto avente natura contrattuale // convenzionale, ivi comprese (ovviamente) le relative garanzie tecnico finanziarie e gli eventuali casi di annullamento, decadenza e rinuncia all'accordo;

Tali attività, di carattere operativo – esecutivo, saranno oggetto di appositi provvedimenti della Giunta Comunale e del Responsabile del Servizio competente per materia, cui sono demandate dal D.Lgs 267/2000.

Tutto ciò premesso e considerato;

richiamati i contenuti del Documento Programmatico preliminare alla redazione del Piano degli Interventi e dato atto che nello stesso si prevede specificamente (pag. 10) che le istanze e le Manifestazioni di Interesse siano portate all'esame del Consiglio Comunale per un giudizio di merito, prima dell'inserimento nel Piano degli Interventi stesso;

vista la **Tabella B** di riepilogo di dati e valori concernenti le Manifestazioni di Interesse integrate opportunamente dopo il confronto in premessa illustrato e per le quali sussistono i requisiti tecnico - amministrativi ed urbanistici per l'inserimento nel Piano degli Interventi, ivi compresa la quantificazione dell'importo del Csa;

dato atto che per tali proposte sarà quindi possibile procedere alla stesura e sottoscrizione degli accordi pubblico privato previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04, fatte salve le verifiche ed accertamenti tecnico amministrativi da effettuarsi sulla base dei più approfonditi elaborati tecnici esecutivi da allegare agli accordi stessi;

dato atto che tutta la documentazione originaria e quella integrativa sono state pubblicate sul sito internet del Comune ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/13 a garanzia della massima trasparenza dell'attività condotta;

ritenuto pertanto si sottopone, con il presente Atto di Indirizzo, al giudizio del Consiglio Comunale le Manifestazioni di Interesse elencate nella Tabella B, in esecuzione di quanto previsto nel Documento Programmatico del 2015;

vista la legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modifiche ed integrazioni;

visto il D.Lgs 33/13

visto il D.Lgs 267/00;

### SI PROPONE

- ✓ di approvare tutto quanto in premessa illustrato a motivazione e supporto del presente Atto di Indirizzo finalizzato alla formazione del Piano degli Interventi di cui all'art. 17 e 28 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del ai 23.04.2004 e successive modificazioni;
- ✓ di esprimere sulle singole Manifestazioni di Interesse in esame il seguente giudizio di merito:
  - Manifestazione n 1 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 2 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 3 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 4 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 5 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 6 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
  - Manifestazione n 7 Tabella B: valutazione positiva : da inserire nel P.I.  
valutazione negativa : da rielaborare  
motivazione :
- ✓ di dare mandato alla Giunta Comunale ed al Responsabile del Servizio competente per materia, ai sensi del D.Lgs 267/2000, di procedere alla:
  - a) definizione di uno schema tipo di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 e della relativa normativa di settore, che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa);
  - b) all'acquisizione di tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi (anche di dettaglio) necessari per la definizione dei predetti accordi per le Manifestazioni di Interesse esaminate e valutate positivamente, fermo restando che non potranno riscontrarsi diminuzioni degli importi del Csa dichiarati nella documentazione portata all'esame di questo Consiglio Comunale e che qualora tali valori dovesse per insuperabili motivazioni essere rivisto al ribasso, si dovrà ottenere il preventivo assenso consiliare;

✓ di dare atto che i termini per l'attuazione dei relativi interventi saranno sanciti negli accordi convenzionali previsti dalla normativa urbanistica e/o specificamente precisati dal Piano degli Interventi.



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto Atto di indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi di alcune Manifestazioni di Interesse.

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 267/2000**

---

**PARERE PER REGOLARITA' TECNICA**

Parere: FAVOREVOLE

Data:13/07/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to PAOLO SARTORI

**Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18/07/2016**

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Graziella Manzato

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 10/08/2016 come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE  
F.to Laura Melchiori

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
- ⊗ Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO