

Comune di Sommacampagna-VR		
	28/8/2013 Nr. 0011847	
	Titolario	
	6	3

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE/PROPOSTA DI ACCORDO EX

ARTICOLO 6 DELLA LEGGE REGIONALE 11/04

La società **Service Center Catullo S.r.l.**, in persona del legale rappresentante,
Sig. Marcello Dalla Bernardina,

succeduta a seguito di fusione per
incorporazione alla società **Pezzarara S.r.l.**, (d'ora in avanti "Service Center
Catullo"),

PREMESSO CHE

1. il Comune di Sommacampagna è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 16.06.1992 n. 3541, successivamente modificato;
2. con deliberazione del Consiglio comunale del 28 febbraio 2005 n. 3, è stata adottata la variante n. 24 al P.R.G., pubblicata in data 9 marzo 2005, approvata con deliberazione della Giunta regionale del Veneto del 17 giugno 2008 n. 1604, pubblicata nel B.U.R. del 15 luglio 2008 n. 58, avente ad oggetto la disciplina planivolumetrica degli interventi ammessi in zona turistico alberghiera D3/2 in loc. Pezzarara, estesa per circa 60.000 mq;
3. in forza di predetta variante 24 al P.R.G. l'ambito territoriale "Pezzarara", pur mantenendo la destinazione D3/2 turistico alberghiera, è stato suddiviso in due sottozone con regime urbanistico differenziato pur all'interno dell'originaria destinazione generale delle aree di intervento;
4. in particolare:
 - per la zona denominata D3/2b è stato prescritto il mantenimento da qualunque volume o struttura ancorché precaria, con possibile utilizzazione funzionale e compatibile all'attività turistico



alberghiera, con salvaguardia della fascia arborea ed arbustiva posta a alato della strada principale di accesso;

- per la sottozona denominata D3/2a, è stata ammessa la possibilità di sviluppo edificatorio, a condizione che l'insediamento rimanga accorpato in un'area di 20.000 mq per una volumetria massima pari a 12.000 mc compresa quella esistente e, comunque, osservando apposita schedatura in cui vengono prescritti il grado di intervento sugli edifici esistenti da conservare, su quelli da demolire, il sedime dei nuovi volumi e la sistemazione delle aree di pertinenza;

5. nell'ambito della località in esame, l'entità immobiliare consistente in corpo di terreno agricolo con annessi fabbricati rurali, distinta in Catasto Terreni del nominato Comune alla partita 2168, foglio 31, mappali nn. 61, 62, 64, 65 (ex 65/a), 66 (ex 66/a), 168, 183, 202, 209, 342 (ex 69/b), 63, 284, 103, 106, 109, 169, ricade in proprietà della società Service Center Catullo; l'area residua confinante, consistente in un fabbricato ad uso residenziale, distinta catastalmente al foglio 31, mappali nn. 182, 340, 67, 68, 69, 70, 332, 341 (salvo diversi e più precisi) ricade in proprietà dei Sigg.ri Fiorella Cipollini, Gianangelo Sozzi, Cristina Raffo, quali eredi del defunto Carlo Murari; una piccola area posta in prossimità della strada di accesso, distinta catastalmente al foglio 31 mappale 456 risulta in proprietà della Soc. Cà del Pepe snc;

6. complessivamente l'ambito di intervento così individuato risulta avere una superficie catastale complessiva pari a mq 62.426, come risultante dal progetto depositato agli atti comunali dalla Soc. Pezzarara stessa in data 20.05.2004 prot. n. 10890;

7. in base alle suddette previsioni urbanistiche, considerato che (anche originariamente) il compendio immobiliare in esame risultava inserito in un

unico ambito di intervento, cui era assegnata una volumetria complessiva ad uso turistico – alberghiero pari a mc 12.000, è possibile ripartire le quote volumetriche di spettanza delle singole proprietà fondiaria in ragione della superficie di area in proprietà, ubicata all'interno della zone D3/2a e D3/2b, come sopra individuate, come segue:

- o superficie catastale di proprietà della Service Center Catullo (già Soc. Pezzarara) mq 48.313, cui corrisponderebbe, proporzionalmente, una volumetria di progetto di mc 9.287;
- o superficie catastale di proprietà eredi Murari mq 13.828, cui corrisponderebbe proporzionalmente una volumetria di progetto pari a mc 2.658;
- o superficie catastale di proprietà della Soc. Cà del Pepe snc mq 285 cui corrisponderebbe proporzionalmente una volumetria di progetto pari a mc 55;

tali valori comprendono, come da normativa i volumi esistenti;

8. la variante n. 24 al P.R.G., nel confermare le previsioni volumetriche originariamente previste ha anche localizzato l'ubicazione delle volumetrie di progetto nella sottozona denominata D3/2a senza porre particolare attenzione alla perimetrazione delle proprietà, proprio in ragione che il volume complessivamente attribuito alla stessa appartiene all'intero ambito di intervento a suo tempo approvato con la variante generale al P.R.G.;

9. con nota del 13 giugno 2008, la società Pezzarara s.r.l. (ora Service Center Catullo) ed i Signori Fiorella Cipollini, Gianangelo Sozzi e Cristina Raffo, questi ultimi eredi del Signor Carlo Murari, hanno chiesto al Comune il riconoscimento sulle porzioni di aree di proprietà d'una volumetria pari rispettivamente a 10.600 mc e 1.400 mc;

10. la società Pezzarara s.r.l. inoltre, in data 25 gennaio 2011, nel presentare osservazioni al PAT adottato, con riguardo all'area di sua proprietà, ha chiesto al Comune il riconoscimento di una volumetria a fini residenziali di 10.600 mc;

11. sull'attuale assetto urbanistico così definito della località Pezzarara, pende un contenzioso amministrativo che vede litisconsorti la società Pezzarara e gli enti locali interessati (Comune di Sommacampagna e Regione Veneto);

12. in particolare:

- avanti il Consiglio di Stato pende il giudizio n. 7289/05 R.G., promosso dal Comune per la riforma della sentenza pronunciata dal TAR Veneto il 31.5.2005 recante il n. 2341, con la quale, in accoglimento del ricorso, era è stata annullata la delibera consiliare di adozione della variante n. 24 al P.R.G.;

- avanti il TAR Veneto pende il giudizio n. 2113/08 R.G., promosso dalla società Pezzarara per l'impugnazione della deliberazione di Giunta regionale del Veneto del 17.5.2008 n. 1604, pubblicata nel B.U.R. del 15.7.2008 n. 58, con cui è stata approvata la predetta variante n. 24 contro il quale si è costituito il Comune, giusta delibera della Giunta Comunale n. 220 del 04.12.2008;

13. il Comune, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 12 e seguenti della Legge Regione Veneto n. 11/2004, individuate le specifiche vocazioni ed invarianti e, dunque, le nuove direttrici di crescita ed espansione urbana e le aree strategiche per l'assetto, lo sviluppo e la riqualificazione del territorio comunale, con deliberazione consiliare del 19 gennaio 2009 n. 2, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) all'interno del quale, con riferimento alle previsioni urbanistiche afferenti alle aree interessate ha previsto un'Area

di *riqualificazione e riconversione* (tav. 4 – Carta della trasformabilità) disciplinata dall'art. 8.f delle Norme Tecniche, nella quale è possibile l'incremento dei volumi esistenti, comprendente le aree già inserite nella variante n. 24 in area D3/2a, e ha segnalato una previsione di P.R.G. incompatibile con vincoli ed indirizzi strategici in corrispondenza della zona D3/2b, ipotizzandone il ritorno alla destinazione agricola ambientalmente più consona all'ambito territoriale;

14. la società Pezzarara, come sopra accennato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15, comma 5, della Legge Regione Veneto n. 11/2004, in data 20.3.2009 (prot. 4122) e 25.1.2011 (prot. 873) come precisata in data 22.3.2011 (prot. 3384), ha presentato osservazioni con riferimento al territorio in sua proprietà esclusiva, con le quali ha chiesto:

a) la classificazione della porzione estesa 18.000 mq circa, contraddistinta catastalmente al foglio 31, mappali nn. 64, 342, 209, 65, 66, 292, 168, 183 (salvo diversi e più precisi), all'interno della "Area di riqualificazione e conversione" e comunque l'attribuzione alla stessa della destinazione residenziale con una volumetria di 10.600 mc, previo abbattimento di tutti i volumi fatiscenti e/o superfetazioni pari a 6000 mc;

b) la classificazione della restante porzione, estesa per 29.400 mq circa, catastalmente individuata al foglio 31, mappali nn. 109, 106, 103, 169, 61, 62, 63, 284 (salvo diversi più precisi), come agricola (*rectius*: "zona di ammortizzazione o transizione");

15. nelle stesse osservazioni, la società ha peraltro segnalato la propria immediata disponibilità a rinunciare (i) ai ricorsi oggi pendenti, (ii) agli effetti della sentenza del TAR. Veneto n. 2341/05, (iii) ad ogni azione risarcitoria per i danni cagionati alla società dalle precedenti scelte urbanistiche, nell'ipotesi



in cui in sede di approvazione del P.A.T. venisse confermato il contenuto sostanziale dell'assetto territoriale proposto con le osservazioni;

16. la Giunta Comunale, con provvedimento n. 203 del 28.10.2011, visto il parere espresso dal Servizio Urbanistica del Comune in sede di *“Analisi Tecnica delle Osservazioni”* (parere n. 88 del 16.07.2011), esaminate le osservazioni presentate dalla società Pezzarara, ha ritenuto di confermare in prima istanza le indicazioni formulate dai tecnici e quindi di esprimersi favorevolmente all'accoglimento dell'osservazione finalizzata alla modifica dell'ambito *“Area di riqualificazione e riconversione inserito sulla tav. 4 come indicato nell'allegato 1 all'osservazione”*, rinviando tuttavia *“al P.I. ogni determinazione relativa a volumi e modalità di intervento edilizio, non di competenza del P.A.T.”*;

17. con Deliberazione della Giunta regionale del 3 maggio 2013 n°556, pubblicata sul BUR del 17 maggio 2013 n°42, è stato ratificato il PAT, in coerenza con il disposto dell'articolo 15, commi 7 e 8, della legge regionale 11/04;

18. nella seduta consiliare del 3 luglio 2013, il Vice Sindaco ha esposto il documento programmatico in vista del primo Piano degli Interventi, fissando altresì le modalità di partecipazione dei privati al raggiungimento degli obiettivi del redigendo strumento;

19. la Giunta municipale, con deliberazione dell'11 luglio 2013 n°141, ha fissato per il prossimo 28 agosto 2013 il termine ultimo per la presentazione di proposte e manifestazioni di interesse anche ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 11/04;

20. la scrivente società, prima della pubblicazione del Documento programmatico, aveva presentato all'Amministrazione alcune proposte per una

definizione concordata, limitatamente ai terreni di proprietà, dell'assetto urbanistico della predetta area Pezzarara, anche al fine di superare il contenzioso soprarichiamato;

21. l'Amministrazione tuttavia, aveva ritenuto opportuno che l'esame di dette proposte avvenisse in sede di redazione del primo Piano degli Interventi, in coerenza con le previsioni dell'allora redigendo documento programmatico del Sindaco;

22. le parti, per tale ragione, all'udienza del 26 marzo 2013, fissata davanti al Consiglio di Stato per la discussione del sopra indicato ricorso n°7289/05, avevano concordato un rinvio, in attesa di valutare – in sede di Piano degli Interventi – una soluzione concordata anche ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 11/04;

23. è ora interesse della scrivente società presentare una proposta di definizione concordata dell'area denominata Pezzarara, sopra meglio individuata, in tutto coerente con le previsioni del predetto Documento programmatico;

CONSIDERATO CHE

- l'articolo 6 della legge regionale 11/04 dispone al primo comma, che *“i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico...”*;

- lo stesso articolo al terzo comma, precisa che *“...l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito*



con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato...”;

- il Documento programmatico esposto dal Vice Sindaco nella seduta consiliare del 3 luglio 2013, favorisce la presentazione di proposte e manifestazioni di interesse coerenti con l'interesse pubblico, consistente anzitutto (i) nella sostenibilità ambientale dell'intervento e (ii) nella riqualificazione del territorio mediante interventi di recupero di siti dismessi o degradati; nonché in linea con la pianificazione strategica comunale, come si ricava dalle previsioni del PAT e dell'allegata Valutazione Ambientale Strategica;

- il Documento programmatico prevede altresì la necessità che la proposta stimi e quantifichi il valore economico dell'eventuale Contributo di sostenibilità, inteso come il beneficio che il privato trae dall'intervento, commisurato alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dall'accordo che accede allo strumento urbanistico;

RITENUTO CHE

- è principio consolidato quello per cui la classificazione delle aree, in sede di pianificazione, deve, comunque, temperare gli interessi pubblici e privati compresenti nel rispetto dei principi d'imparzialità e di buon andamento dell'azione amministrativa, delineati dall'articolo 97 della Costituzione;

- l'assetto territoriale cui tende la presente proposta tempera equamente l'interesse pubblico e quello privato, tenuto conto altresì della piena sostenibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento, come si ricava dalle tavole progettuali con annessa relazione descrittiva;

- Service Center Catullo in particolare, con la stipula e l'approvazione della presente transazione, intende conseguire, per l'area di sua proprietà, una soluzione urbanistica che le consenta di sfruttare le potenzialità edificatorie del terreno;
- l'interesse pubblico invece, risulta realizzato per un verso, dall'idoneità dell'accordo a rispondere ad una verificata e non ancora soddisfatta esigenza pubblica di riqualificazione urbana, giacché *"...il recupero degli edifici obsoleti costituisce un obiettivo autonomo rispetto al fabbisogno residenziale, posto che con lo stesso si configura il miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano..."* e per altro verso, consente pure di definire senza oneri aggiuntivi (i) il contenzioso in atto presso il Consiglio di Stato relativo all'impugnativa della sentenza del TAR Veneto del 31.5.2005 n. 2341, con cui detto Tribunale aveva annullato la delibera di adozione della variante n. 24 al P.R.G. del Comune e (ii) del contenzioso pendente avanti il TAR Veneto in ordine alla delibera di Giunta regionale del 17.6.2008 n. 1604 di approvazione della variante n. 24 al P.R.G. del Comune (entrambi i contenziosi infatti, verrebbero rinunciati dalle parti a spese compensate);
- la proposta risulta altresì compatibile con la pianificazione urbanistica vigente data dal PAT approvato e coerente con la VAS, tendendo inoltre a contenere l'estensione territoriale dell'intervento ed a conseguire l'obiettivo della riqualificazione e riconversione dell'area perseguito dall'art. 8.f delle Norme Tecniche al PAT;
- conclusivamente la soluzione urbanistica proposta da Service Center Catullo, (i) è conforme alle previsioni ed agli indirizzi di sviluppo del PAT e coerente con la VAS; (ii) è funzionale alla riqualificazione urbanistica della predetta area, anche mediante mutamento della destinazione d'uso e recupero



dei volumi esistenti, prevista dal P.A.T.; (iii) mantiene una vasta area di “*ammortizzazione o transizione*” a ridosso del Golf Club, come auspicato nella relazione tecnica del P.A.T.; (iv) limita la suscettività edificatoria dei terreni in proprietà alla richiedente a complessivi 10.600 mc, già previsti nel P.R.G. vigente e confermati nel P.A.T.; (v) consente la definizione transattiva del contenzioso in atto, mediante rinuncia ai ricorsi pendenti ed alle possibili azioni risarcitorie;

RITENUTO ALTRESI' CHE

- il Contributo di sostenibilità proposto, pari ad € 83.548,45 (euro ottantatremilacinquecentoquarantotto/quarantacinque), meglio estrinsecato nell'apposita relazione allegata è coerente con i criteri esposti dall'Amministrazione nel predetto Documento programmatico ed è stato calcolato tenendo conto (i) della suscettività edificatoria già riconosciuta proporzionalmente alla importante porzione di area di proprietà della scrivente società, pari a 9.287 mc, nell'ambito d'una previsione complessiva di 12.000 mc per l'intera area, e della conseguente necessità di parametrare il predetto contributo sui 1.313 mc richiesti in aggiunta per ottenere la complessiva volumetria di 10.600 mc oggetto della presente proposta; (ii) che il valore commerciale delle aree e degli immobili aventi destinazione turistico-ricettiva, nell'attuale situazione di mercato, è sostanzialmente identico, se non addirittura superiore, al valore delle aree e degli immobili a destinazione residenziale, con la conseguenza che sotto questo profilo non è possibile individuare alcun ulteriore beneficio dipendente dal predetto mutamento d'uso, non potendosi certo presupporre e quantificare un vantaggio per il solo fatto che l'imprenditore abbia scelto di optare per il residenziale, piuttosto che per l'alberghiero;

- il predetto Contributo di sostenibilità, all'esito del necessario confronto con l'Amministrazione, potrà essere destinato alla realizzazione di opere di interesse pubblico che contribuiscano a migliorare l'ambito oggetto del proposto intervento;

- in tale contesto, deve infine considerarsi che la proposta – ove venisse accolta – determinerebbe pure la rinuncia ai contenziosi in essere che, a prescindere dalle opposte convinzioni delle parti in ordine all'esito, rappresentano comunque un rischio per entrambe e procrastinano oltremodo, ledendo parimenti l'interesse pubblico e quello privato, la definizione dell'assetto urbanistico di un'area che, pacificamente, deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione e recupero.

Ciò premesso, considerato e ritenuto, la scrivente società

CHIEDE

all'Amministrazione comunale di esaminare e condividere nelle forme di legge la manifestazione di interesse/proposta di accordo ex articolo 6 della legge regionale n°11/04, che si compone dei seguenti allegati:

- relazione tecnico-illustrativa;
- relazione di calcolo del contributo di sostenibilità.

Dichiara sin d'ora la propria disponibilità a discutere, adeguare ed integrare eventualmente la presente proposta alle richieste dell'Amministrazione e degli Uffici, anche a seguito di audizione delle parti e dei tecnici, come sin d'ora si chiede.

Con ossequio.

Sommacampagna, 28 agosto 2013.

SERVICE CENTER CATULLO S.R.L.
CON UNICO SOCIO
CASA DI F.

Service Center Catullo S.r.l.
il legale rappresentante
Marcello Dalla Bernardina

