



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Relazione Tecnica: Acquisizione aree per la realizzazione di parcheggi pubblici in via Dossobuono del Capoluogo. Art. 6 delle L.R. 11/2004.

Premessa.

In data 27.01.15 con prot. n. 1367 il sig. Gianfranco Miglioranzi ha inoltrato istanza per la definizione, da parte del Comune, del credito edilizio necessario per destinare ad usi di pubblica utilità i terreni di proprietà catastalmente censiti al Fig. 13 mapp. 2151 parte – 2324 parte e 2325 (Fig. 1), come previsto dal Piano di Assetto del Territorio in vigore.

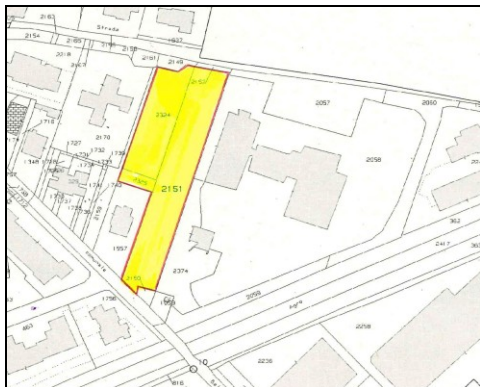


Fig. 1 – Ambito Catastale



Fig. 2 – Il compendio immobiliare di intervento

Il compendio immobiliare citato (Fig. 2) è ubicato nel centro abitato di Sommacampagna ed è delimitato a nord da via Campagnol (su cui si affaccia per un fronte di circa ml 40,00), a sud da via Dossobuono (su cui affaccia per circa ml 20,00), ad est dal compendio territoriale occupato dalla Scuola Media “Dante Alighieri”, facente parte dell’Istituto Comprensivo “Don Milani”, e ad ovest da un’area residenziale già edificata.

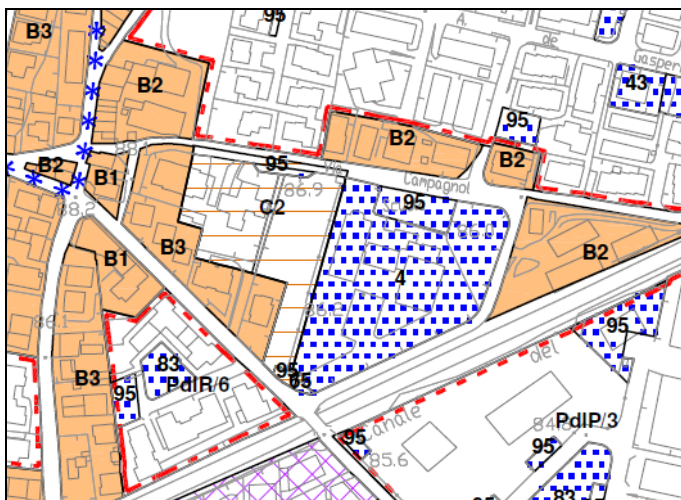


Fig. 3 – Stralcio Piano degli Interventi

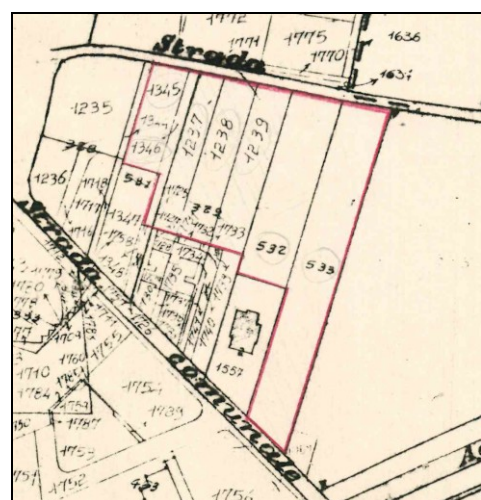
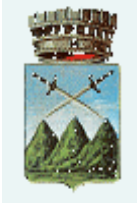


Fig. 4 – Catasto 1992

Sotto il profilo urbanistico le aree, come sopra catastalmente individuate, sono oggi (in base al vigente Piano degli Interventi – Fig. 3) ubicate in Zona Urbanistica di espansione residenziale C2, soggetta alla previa approvazione di uno strumento attuativo (Piano di Lottizzazione) finalizzato a regolare ed organizzare gli interessi pubblici e privati in gioco ed individuare le opere di urbanizzazione necessarie (strade – parcheggi – aree verdi).

Già in data 11.03.1992 prot. 3422 i proprietari presentavano una proposta di urbanizzazione delle predette aree che, per carenze tecnico progettuali e documentali, veniva respinta giusta nota pari protocollo del 01.04.92.

Faceva seguito la presentazione di una nuova bozza progettuale in data 13.04.92 prot. 4986, con la quale veniva proposta una diversa “organizzazione” urbanistica dell’area, nella quale veniva previsti n. 3 lotti edificabili (Fig. 5 e 6) in relazione alla proprietà presenti, nonché le necessarie di parcheggio e di ampliamento stradale.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

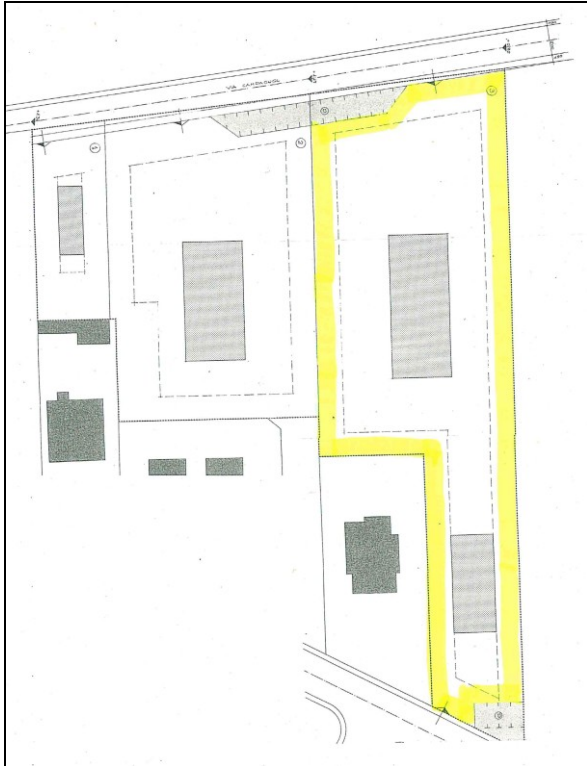


Fig. 5 – Proposta 1992

DATI STEDEOMETRICI	
- PROPRIETÀ DISCELLI (MAP. 1345)	MQ 634
- PROPRIETÀ CODICOLI (MAP. 4346 + 1231-1232-1233)	
+ MQ. 2990 - STRADA DA VIA D'OSSELLO MQ. 307	MQ. 2.993
- PROPRIETÀ SOTTA (MAP. 532-533)	MQ. 4.256
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 7.813
- COLONIA EDIFICABILE MQ. 7.813 / (INDICE TERRITORIALE) = 9.315	
- ABITANTI INSERIBILI MQ. 9.315 / 180	UF. 62
- AREE PUBBLICHE UF. 62 x MQ. 325	MQ. 20.150

DATI DI PROGETTO	
- SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 7.813
- PARCHEGGI : 36,00 x 5,00 x 3,00 x 4,00	MQ. 290
- AMPLIAMENTO STRADA VIA CANGIOL ML. 48,00 x (0,20 + 3,00) / 2	MQ. 457
- AREA VERDE DEI LOTTI	MQ. 7.398
DI CUI	
- DISCELLI : LOTTO 1	MQ. 600
- CODICOLI : LOTTO 2	MQ. 2.748
- SOTTA : LOTTO 3	MQ. 4.048

Fig. 6 – Dati proposta 1992

Sulla base di tali indicazioni progettuali la consistenza dell'area in esame risultava pari a mq 7.813 (Superficie Territoriale), mentre le aree in esame, comprese nel Lotto n. 3 di cui ai mappali n. 532 e 533, della superficie di mq 4.256, avrebbero goduto di una capacità edificatoria pari a **mc 5.107,20**, risultante dall'applicazione alla predetta superficie dell'indice territoriale, stabilito dall'allora vigente P.R.G., di 1,2 mc/mq (mq 4.256 x 1,2 mc/mq = mc 5.107,20), su una Superficie Fondiaria (cioè al netto delle aree destinate a parcheggi ed ampliamenti stradali) di mq 4.048 (Fig. 6).

In assenza di un Piano Urbanistico Attuativo, che definisse "l'indice di edificabilità fondiario", cioè la capacità edificatoria consentita, dopo aver depurato l'area della porzioni di terreno da destinare ai pubblici servizi (verde – strade ecc.), era stata correttamente determinata in base all'Indice Territoriale, così come previsto dalle Norme di Attuazione dell'allora vigente Piano Regolatore Generale.

Successivamente però, le proprietà proponenti, a seguito di approfondimenti tecnico normativi sulle possibilità edificatorie esercitabili nelle aree in esame, **chiedevano l'applicazione del combinato disposto degli art. 9 e 109 della vigente L.R. 61/85**, che consentiva in presenza delle principali opere di urbanizzazione, di **procedere all'edificabilità dei suoli senza la previa approvazione dello strumento attuativo**.

In tal senso presentavano specifica istanza al Comune (prot. n. 5429 del 26.05.93) per il "**completamento**", a loro cura spese, delle opere di urbanizzazione mancanti (Fig. 7), istanza che veniva accolta e formalizzata attraverso il rilascio della concessione edilizia n. 261/94 del 28.10.94 (Fig. 8), previa deposito di specifico Atto Unilaterale d'Obbligo (sostitutivo della convenzione urbanistica), adeguato alla prescrizione dall'Amministrazione Comunale di "realizzare" un passaggio pedonale di collegamento fra le vie Campagnol e Dossobuono, di larghezza minima pari a mt 2,00.

Le aree destinate a sedime stradale, parcheggi e passaggio pedonale, venivano quindi acquisite al patrimonio del Comune con Atto del Notaio Federici rep. 23340 del 04.06.1996 (registrato e trascritto), a seguito del nulla osta rilasciato dal Consiglio Comunale giusta delibera n. 33 dell'11.03.1995.

Le relative opere di (compresi i sottoservizi) venivano realizzate e, a completamento del procedimento urbanistico, collaudate come risulta dagli atti allegati della delibera di Giunta Comunale n. 128 del 22.02.1996.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

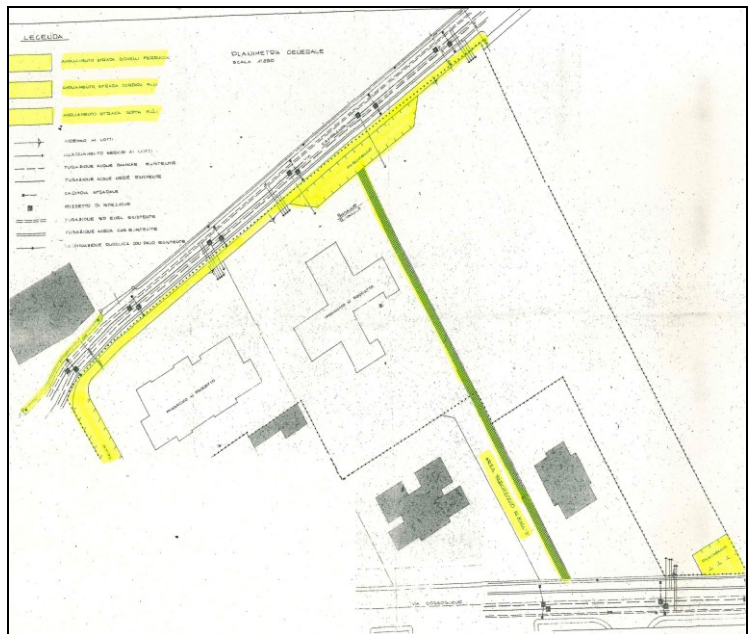


Fig. 7 – Planimetria Opere di Urbanizzazione

Fig. 8 – Concessione Edilizia n. 261/94.

Sulla base della citata documentazione l'attuale consistenza (visure catastali del 04.02.15) delle aree risulta pertanto la seguente:

- mapp. n. 2151 (ex 533b) di mq 2.550; ditta Miglioranzi Gianfranco; Rotta Germano, Giuseppina, Guglielmo e Luciano; Turrini Maria; Zenatti Nerina;
- mapp. n. 2324 (ex 532 e 2148a) di mq 1.271; ditta catastale eredi Rotta Luigi
- mapp. n. 2325 (ex 532 e 2148a) di mq 165; ditta catastale eredi Rotta Luigi - Rotta Giuseppina

per una superficie catastale complessiva di mq 3.686, su cui insiste la volumetria edificabile (ai sensi degli art. 9 e 109 della L.R. 61/85) potenziale pari a mc 5.107,20, già assegnata agli originari mappali n. 532 e 533.

Si ricorda infatti che, in base alle previsioni del vigente strumento urbanistico (P.I. ex P.R.G.), la capacità edificatoria viene determinata sulla base della superficie reale del lotto e non di quella catastale.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

In sede di revisione della pianificazione strategica, contenuta e rappresentata dal Piano di Assetto del Territorio, ratificato e reso esecutivo con D.G.R. Veneto n. 556 del 31.05.13, è stato previsto, come da allegato stralcio della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità (Fig. 9), che parte delle aree in esame fossero destinate a “**Servizi di interesse Comune di progetto**”, inserendo contestualmente un vincolo di sostanziale inedificabilità, denominato “**Previsioni progettuali incompatibilità con vincoli o indirizzi strategici**”, identificato sull’elaborato con una X marrone, con l’obiettivo di salvaguardare dall’edificazione l’area individuata, al fine di poterla accorpare al limitrofo compendio delle aree occupate dalla scuola media del capoluogo “Dante Alighieri dell’Istituto Comprensivo “Don Milani”.

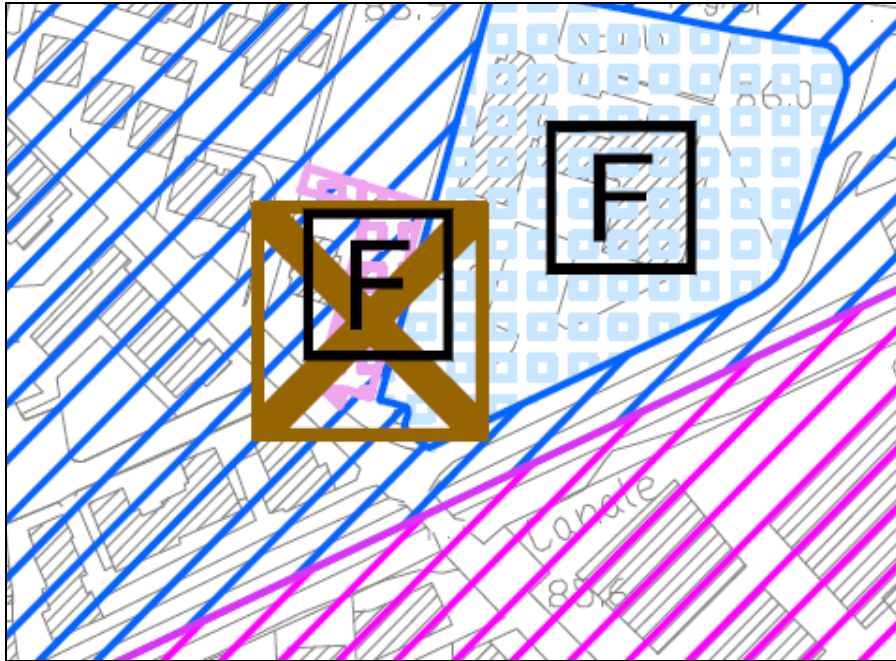


Fig. 9 – P.A.T. – Carta della Trasformabilità.

Nello specifico, infatti, già in sede di adozione del P.A.T. (D.C.C. n. 2 del 19.01.09), all’interno dell’elenco delle situazioni di incompatibilità individuate dal Consiglio Comunale, era stata prevista “3. *Impossibilità di completare le previsioni edificatorie del comparto C2/3 nel capoluogo in quanto parte dello stesso verrà destinato all’ampliamento delle aree di pertinenza del plesso scolastico della scuola media del capoluogo ...*”.

Le relative Norme Tecniche (Artt. 8e ed 8n) dispongono: “*le situazioni di incompatibilità individuate nella Carta della Trasformabilità determinano il possibile trasferimento e/o la trasformazione delle destinazione d’uso dei volumi esistenti e previsti verso le aree di urbanizzazione consolidata ... Il P.I. definisce la successiva destinazione d’uso delle aree liberate, ove non prescritta dal P.A.T., anche attraverso convenzione o accordo pubblico/privato*”.

In tal modo è stato di fatto “**istituito**”, sul terreno in esame un vincolo urbanistico preordinato all’esproprio, di validità pari, ai sensi dell’art. 34 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004, ad anni 5 (eventualmente rinnovabili) e che “*Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all’espropriazione. Tali forme seguono i criteri della perequazione di cui all’art. 35, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all’interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti*”.

La legge stessa prevede inoltre, all’art. 6, la possibilità di stipulare accordi “... per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico” e che “*Per quanto non disciplinato ... , trovano applicazione le disposizioni di cui all’art. 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 <<Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi>> e successive modificazioni*”.

Tali ultime disposizioni consentono all’Amministrazione di concludere accordi finalizzati al perseguimento di interessi pubblici, sostitutivi di provvedimenti amministrativi in capo all’Amministrazione stessa, come ad esempio accordi finalizzati all’acquisizione bonaria di terreni al patrimonio comunale connessi ad opere di pubblico interesse .



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

L'Opera Pubblica.

Con delibera della Giunta Comunale n. 134 del 28.07.2016 è stato approvato, in linea tecnica, il progetto di fattibilità per la realizzazione di una nuova area di parcheggio in via Dossobuono del Capoluogo (Fig. 10), che insiste in parte sulle aree in esame ed in parte su aree non oggetto delle citate previsioni urbanistiche del P.A.T. approvato.

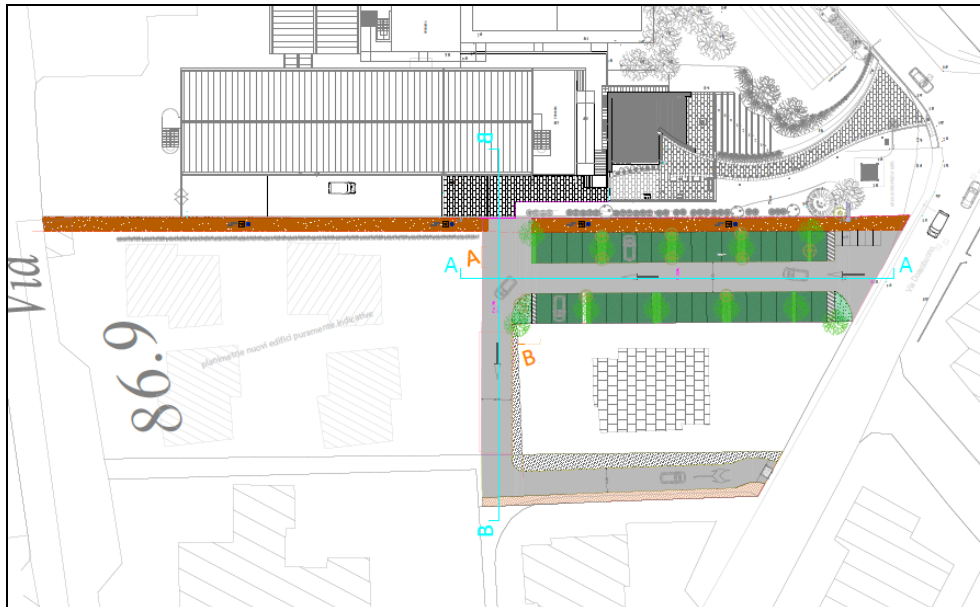


Fig. 10 – Progetto di fattibilità G.C. 134/16.

In base alle indicazioni tecniche contenute nell'elaborato grafico approvato, si è provveduto, in collaborazione con il Servizio Lavori Pubblici, a ricostruire i limiti delle aree impegnate dal nuovo parcheggio in progetto, di quelle da acquisire e di quelle per la quali è possibile procedere a permuta // compensazione con sedime attualmente in proprietà pubblica, al fine di delineare il nuovo assetto proprietario ed individuare il lotto edificabile risultante.

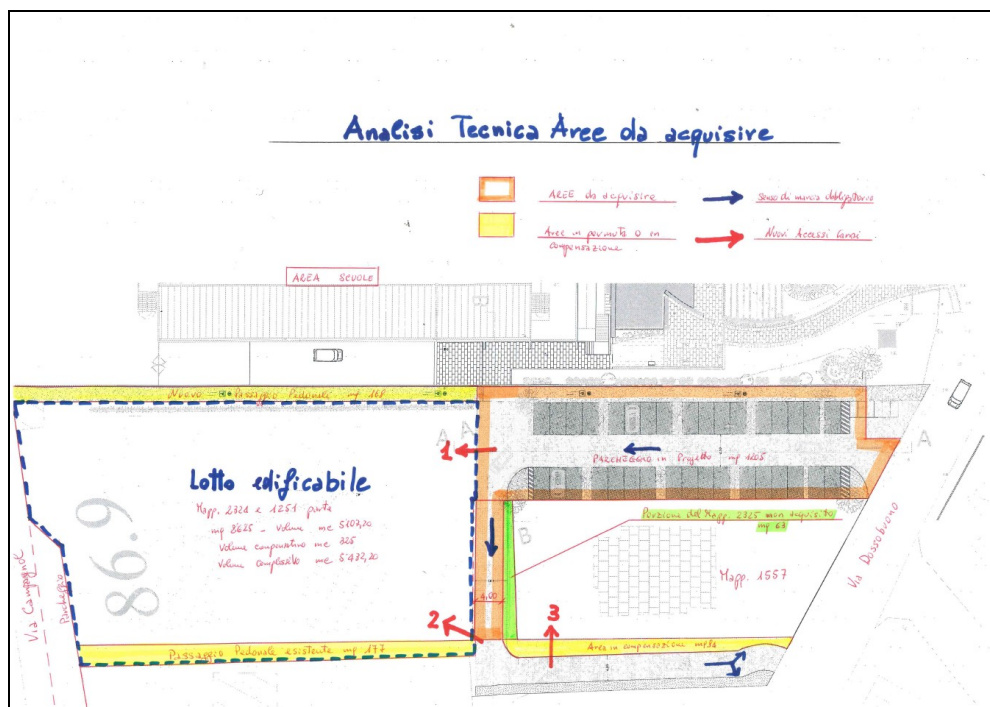


Fig. 11 – Analisi delle aree da acquisire.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

La realizzazione del progetto risulta pertanto condizionata dalla definizione dei rapporti con i privati proprietari delle aree, con i quali sono intercorsi, dopo l'approvazione dello stesso, i contatti necessari al fine di verificare la possibilità di un ACCORDO BONARIO finalizzato alla cessione volontaria delle aree. La Figura 11 illustra, in sintesi grafica, l'esito di tali contatti ed in particolare rappresenta le modifiche ed integrazioni concordate, che dovranno essere apportate in sede esecutiva, al fine di tener conto delle esigenze rappresentate dalla proprietà, modifiche ritenute ammissibili dal Servizio Lavori Pubblici, giusto parere tecnico del 29.03.2017, allegato in copia alla presente relazione tecnica.

In particolare, considerato che l'area di parcheggio da acquisire, (mq 1.205 del mapp. 2151 e mq 102 del mapp. 2325) comprensiva delle aree di manovra e della viabilità interna, è progettata in modo tale da consentire l'accesso ai vani interrati del realizzando ampliamento della scuola media, le modifiche al progetto devono prevedere:

- ▶▶ possibilità di un accesso carraio alle aree ed agli edifici privati realizzabili sul parte del lotto che rimane edificabile nei punti individuati nella Figura 11 con i numeri 1 – 2 e 3, con le seguenti caratteristiche:
 - l'accesso 1 che sarà in quota con i vani interrati della scuola, potrà consentire anche l'accesso ai vani interrati degli edifici privati di futura realizzazione sul lotto; in tal senso si dovrà consentire l'apertura nel muro di sostegno previsto, di un portone di ingresso ed uscita dai predetti vani interrati (larghezza max metri 5) compatibile con l'utilizzo pubblico del parcheggio stesso, mentre i privati dovranno accettare il senso di marcia previsto nel progetto ed adeguare i collegamenti con i propri eventuali vani interrati alla quota di progetto degli interrati stabilita dal Comune.
Qualora non vi sia coincidenza operativa tra l'attività del Comune (vedasi il Piano Triennale delle OO.PP. 2017-2019) e quella privata, sarà direttamente realizzato il varco nel muro di sostegno, secondo indicazioni (circa la precisa posizione e larghezza) fornite dal privato, che dovrà in tal caso, sottoporre a verifica dell'U.T. gli elaborati progettuali (vedi parere LL.PP.);
 - l'accesso 2 (a quota strada di progetto o quota di campagna) sarà invece costituito da un passo carraio di larghezza sufficiente (max 5 metri) per consentire (nel senso di marcia indicato in progetto) la svolta a sinistra per l'accesso al lotto edificabile;
 - l'accesso 3 avrà larghezza massima pari a metri 5;
- ▶▶ la larghezza della carreggiata stradale sul mappale n. 2325 sarà pari a ml 4,00, che saranno quindi ceduti al Comune, mentre le nuove recinzioni, muri di sostegno, costituite da un muro in c.a. ordinario, dim. (L ed H) variabili, con sommitali paletti + rete h 1,5 mt, saranno costruite dal Comune su proprietà privata e saranno considerate poi proprietà privata; i privati dovranno fornire formale ed anticipato benestare a permettere l'accesso e la conseguente occupazione e utilizzo delle limitrofe proprietà private per la realizzazione dei muri dei tratti viari e/o ciclopedonali, concedendo inoltre, durante l'esecuzione dei lavori, l'occupazione temporanea delle aree strettamente necessarie per la cantierizzazione dei muri medesimi (vedi parere LL.PP.);
- ▶▶ la larghezza della carreggiata posta a fianco del mappale 1557, ove viene permutata l'area di mq 94, oggi in proprietà del Comune, dovrà essere pari a metri 4 + marciapiede di metri 1,50, con ciò dovendosi verificare in sede esecutiva (frazionamento) la superficie effettivamente permutabile (vedi parere LL.PP.);
- ▶▶ ad utilizzare le somme corrispondenti all'acquisizione della porzione interessata del mappale 2325, come sarà quantificato nell'ACCORDO BONARIO e non compensate da volumi urbanistici da utilizzarsi sul lotto edificabile residuo, per la realizzazione di opere "compensative" di sistemazione delle aree pertinenziali del terreno con soprastante edificio esistente, catastalmente censito al mapp. 1557 di proprietà Rotta Giuseppina; tali opere sono così sinteticamente individuate in accordo con i privati (anche a parziale modifica del parere LL.PP.)
 - scarifica e rimozione della superficie asfaltata presente;
 - rimozione dalle rete di recinzione e demolizione del muricciolo in calcestruzzo attualmente presenti;
 - realizzazione di nuovo analogo muricciolo in calcestruzzo e installazione di nuova rete metallica di recinzione su paletti metallici, in prossimità del nuovo limite di proprietà, individuato a seguito dell'operazione di permuta sopraccitata;
 - realizzazione (se richiesta del varco nel muricciolo in calcestruzzo, necessario per un futuro accesso carrabile (accesso n. 3);
 - spostamento, a carico del Comune di eventuali sottoservizi presenti sul passaggio pedonale esistente, oggetto di permuta con quello previsto a confine con l'area scolastica.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Alla luce delle suddette modifiche progettuali, il quadro tecnico risultante, in relazione agli obiettivi della presente relazione, è il seguente:

- ✓ il nuovo passaggio pedonale insistente sul mapp. 2151, per una superficie reale di progetto pari a mq 168, viene ad essere di fatto permutato con l'attuale passaggio pedonale esistente, acquisito nel 1996 (come da atto sopra citato), della superficie reale misura di mq 177, oggi facenti parte del mapp. 2159 (Fig. 1): il lotto edificabile risultante sarà di superficie (di progetto) pari a mq 2.517 (superficie reale).
- ✓ il terreno catastalmente censito al mapp. 2325 (ex mapp. 532 parte) di superficie catastale di mq 165 viene acquisito per un profondità di metri 4,00 anziché i previsti metri 4,97 – 5,00 e quindi per una superficie complessiva (stimata) di circa mq 102 anziché gli iniziali previsti mq 127: ne rimangono quindi in proprietà privata mq 63 anziché gli attuali mq 38.
- ✓ parte del terreno facente parte del mapp. 2159, viene ceduto in permuta ad accorpamento del mapp. 1557, per una superficie di mq 94.
- ✓ l'area destinata a parcheggio facente parte del mapp. 2151 viene acquisita per una superficie di mq 2015.

Complessivamente quindi, nel bilancio delle aree interessate dal progetto, al netto delle permutate e compensazioni previste, prevede di acquisire al patrimonio comunale una superficie di mq 1.204, come indicato in **Tabella A**.

TABELLA A								
Bilancio delle superfici dell'ambito di intervento								
fig.	mapp.	sup. attuale mq (catastale)	aree da acquisire (mq)			superfici da accorpate mq (da progetto)	Superficie risultante	Superfici da acquisire mq
			parcheggio	pedonale	viabilità e simili			
			(da progetto)	(da progetto)	(da progetto)			
13	1251	2.550	1.205	168	0	0	1.177	1.373
	2325	165	0	0	102	0	63	102
	2324	1.271	0	0	0	177	1.448	-177
	1557	976	0	0	0	94	1.070	-94
Totale mq								1.204

Nel Quadro Economico di progetto, il costo per l'esecuzione delle opere è quantificato in € 205.173 con una previsione di € 59.827 per somme a disposizione (Iva – Imprevisti – Spese tecniche e Amministrative), per complessivi € 265.000, **prevedendo le somme necessarie all'esproprio in quanto l'acquisizione delle aree è espressamente demandata agli strumenti dell'urbanistica contrattata**, come sopra descritti.

Va ricordato infatti che il Piano degli Interventi si rapporta con il bilancio pluriennale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico in esso previsti, art. 17 comma 1 della L.R. 11/04, e che l'art. 34 comma 3 della stessa dispone che il **Comune può, ... , definire forme alternative all'espropriazione**. Tali forme seguono i criteri della perequazione di cui all'art. 35, ovvero **possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici**, con ciò delineando la possibilità di applicazione delle disposizioni dei già citati art. 6 della medesima L.R. e 11 della L. 241/90,

Determinazione del corrispettivo dovuto per l'acquisizione delle aree.

Dato quindi atto che le superfici da acquisire al patrimonio comunale, al netto delle permutate e compensazioni di aree già previste dal progetto, sono quantificabili in mq 1.204 (Tabella A), va opportunamente ricordato che, ai sensi degli artt. 32, 37 e 38 del T.U. degli espropri, D.P.R. 327/01, *l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene (art. 37) ... sulla base delle caratteristiche ... al momento dell'accordo ... valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa (art. 32).*

Inoltre ai sensi dell'art. 8e delle N.T. del P.A.T. il trasferimento delle volumetrie esistenti negli ambiti dichiarati "incompatibili" è consentito verso le aree di "urbanizzazione consolidata" ove risultano inserite i mapp. 1251 e 2324.

L'Accordo previsto dall'art. 6 della L.R. 11/04, in coerenza con la L. 241/90, per effetto delle disposizioni dell'art. 34 sopra citato, **può anche prevedere che, in alternativa al pagamento monetario dell'indennità di esproprio o del compenso pattuito dagli accordi bonari sostitutivi, possa essere ceduta al privato cedente una volumetria urbanistica di equivalente valore**, quindi sostanzialmente un Credito e/o Compensazione Edilizia, purché sia precisata e concordata l'area di "atterraggio - utilizzo" della volumetria stessa, cioè l'area ove tale volume compensativo DEVE essere utilizzato, che per il caso in esame, data l'adiacenza di aree già edificabili appartenenti alla medesima proprietà, si può concretizzare in un incremento del volume edificabile già previsto nel lotto limitrofo dalle norme urbanistiche vigenti.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Va inoltre considerato che il valore di acquisizione dei terreni DEVE corrispondere all'effettivo valore di mercato delle aree, tenuto conto del trasferimento della cubatura dalle stesse generata sulla residua parte del lotto e cioè sulle aree rimanenti nella proprietà attuale, mapp. 2324 e 1251 parte, come indicato nella **TABELLA A**, al netto degli apporti compensativi o permuta previste nel progetto e più precisamente della superficie accorpate ai mapp. 1557 per mq 94 e 2324 per mq i 177 del passaggio pedonale oggetto di spostamento tramite permuta.

Si verrà così a formare un **NUOVO LOTTO EDIFICABILE** (vedi Fig. 11) della superficie stimata di mq 2.625 (TABELLA A – Superficie risultante dei mapp. 1251 e 2324), sulla quale potrà essere edificata l'intera volumetria derivante dagli originari mapp. 532 e 533, quantificata sulla base dell'indice territoriale a suo tempo previsto ed oggi vigente di 1,2 mc/mq, già quantificata in **mc 5.107,20**, ferma restando la preliminare verifica dell'attuale superficie reale del lotto, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico (P.I. ex P.R.G.), come più sopra precisato, cui si sommerà il **VOLUME COMPENSATIVO** corrispondente alle porzioni di aree cedute.

La superficie da acquisire (mq 1.204) dovrà pertanto essere valutata e compensata non già come area edificabile, bensì come terreno "scarico" di edificabilità e quindi come pertinenza immobiliare di un complesso edilizio esistente.

In base alle modalità di calcolo normalmente il uso ed a quelle individuate in studi universitari rintracciabile in rete, l'incidenza dell'area // terreno sul valore delle aree edificate, in relazione alle qualità ambientali e territoriali del lotto (panoramicità, vicinanza ai servizi, giacitura ecc.), può essere stimata tra il 25% ed il 35% del valore di mercato.

E' quindi possibile determinare il valore del "nudo" terreno, scarico cioè di capacità edificatoria, a partire dal valore del lotto edificabile, valore ricostruibile in base alle indagini già condotte da questo ufficio in sede di stesura del Documento Programmatico preliminare al progetto del Piano degli Interventi, presentato al Consiglio Comunale nella seduta del 02.03.2015 e pubblicato sul sito internet del Comune.

Indagine Valori Immobiliari - Gennaio 2015 - Terreni in vendita nel raggio di 7,5 km													
n.	Sito Internet: Immobiliare.it Agenzia Immobiliare	Data Annuncio	Tipologia area	Ubicazione		Caratteristiche dell'Immobile				Sup. comm. (mq)	Prezzo €	Valore Unitario (mq)	Valore Unitario (mc)
				Comune	Ambito	vicinanza servizi	viabilità	mc / mq edificabili	Indice mc/mq				
nd = 0 = non di chiarato e non individuabile. (*) = Valore anomalo non considerato													
1	Tommasi srl	14.11.14	Residenziale	Sona	collinare - San Rocco	si	si	800	0,7	1.150	250.000	217	313
2	Tommasi srl	16.10.14	Residenziale	Sona	collinare - San Rocco	si	si	750	0,4	1.950	295.000	151	393
3	Cometto	08.10.14	Residenziale	Sona	collinare - Loc. Lova	si	si	già ed.	nd	708	300.000	424	0
4	PrimaCasa	28.10.14	Residenziale	Sommacampagna	Caselle	nd	nd	nd	nd	1.400	110.000	79	0
5	Gabetti (*)	17.11.14	Agricolo	Povegliano	zona Alpo	no	nd	nd	nd	700	260.000	371	0
6	PrimaCasa	01.01.15	Agricolo	Villafranca	Dossobuono	nd	nd	nd	nd	6.300	64.000	10	0
7	Tecnocasa	08.01.15	Residenziale	Sona	collinare	nd	nd	440	0,8	520	250.000	481	568
8	Urbani	08.01.15	Residenziale	Castelnuovo	collinare	si	si	nd	nd	575	175.000	304	0
9	PrimaCasa	01.01.15	Residenziale	Castelnuovo	collinare	nd	nd	nd	nd	500	260.000	520	0
10	Urbani	01.01.15	Residenziale	Sona	Lugagnano	si	si	650	1,4	480	240.000	500	369
11	Re/Max	18.01.14	Residenziale	Castelnuovo	collinare	nd	nd	937	1,5	625	175.000	280	187
12								1.579	1,5	1.053	300.000	285	190
13	Zenorini	28.01.14	Residenziale	Sona	collinare	nd	nd	nd	nd	830	250.000	301	0
14	Urbani	16.12.14	Residenziale	Sona	nd	si	si	510	0,7	720	180.000	250	353
15	Albea srl	13.05.14	Agricolo	Bussolengo	Via Gardesana	nd	si	nd	nd	7.000	110.000	16	0
16	Urbani	07.01.15	Residenziale	Sona	nd	nd	nd	nd	nd	1.560	135.000	87	0
17	Tecnocasa	08.01.15	Residenziale	Sona	collinare	si	si	nd	nd	549	195.000	355	0
18	privato	20.10.14	Residenziale	Sommacampagna	collinare - via Salieri	si	si	250	0,6	440	150.000	341	577
19	Ottoboni	05.06.14	Residenziale	Sona	collinare	si	si	1.375	0,8	1.800	660.000	367	480
20	Urbani	08.07.14	Agricolo	Sona	Lugagnano	no	nd	nd	nd	11.193	157.000	14	0
21	Errecci	13.06.14	Agricolo	Villafranca	nd	nd	nd	nd	nd	10.000	130.000	13	0
22	Tecnocasa	14.11.14	Residenziale	Povegliano	nd	si	si	nd	nd	570	150.000	263	0
23	Errecci	20.11.14	Residenziale	Povegliano	nd	nd	nd	1.083	1,6	677	150.000	222	139
24	Marogna	26.11.14	Residenziale	Sommacampagna	collinare	si	si	1.115	1,1	986	nd	0	0
25	Tecnocasa	08.01.15	Residenziale	Sona	Palazzo	nd	nd	1.620	1,4	1.200	200.000	167	123
26	privato	19.11.14	Residenziale	Sommacampagna	collinare	nd	nd	nd	nd	2.200	160.000	73	0
27	privato	08.12.14	Residenziale	Sona	Palazzo	nd	nd	1.702	0,8	2.128	900.000	423	529
28	privato	10.11.14	Residenziale	Villafranca	nd	nd	nd	508	1,2	423	230.000	544	453
29	privato	09.01.15	Residenziale	Villafranca	Zona Collodi	si	si	1.600	2,0	800	400.000	500	250
30	Toffalini	12.12.14	Produttivo	Verona	San Massimo	si	si	800	0,2	4.000	285.000	71	0
31	Toffalini	16.01.15	Produttivo	Verona	Bassona	si	si	nd	nd	12.410	2.419.950	195	0
32													
Valori per verifiche generali nel calcolo del Contributo di Sostenibilità								€/mq	€/mc			€/mq	€/mc
								Media Sommacampagna		Tipologie		Media generale	
								154	577	Residenziale		310	
								nd	nd	Agricolo		13	
								nd	nd	Produttivo (*)		133	

Fig. 12 – Indagini sui valori Immobiliari.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

In particolare e con riferimento al documento di "Indagine sui Valori Immobiliari" - Tabella di pag. 7 (Terreni in vendita nel raggio di 7,5 km Fig. 12) emergeva un valore medio delle aree edificabili ad uso residenziale è di circa 310 €/mq, riferito tuttavia a lotti con giacitura prevalentemente collinare, e di circa 350 €/mc se riferito alla capacità edificatoria. Il lotto in esame, pur non essendo ubicato in un ambito territoriale caratterizzato da particolari valori ambientali e paesaggistici, è posto all'interno del centro abitato del capoluogo, prossimo a tutti i servizi pubblici o di pubblico interesse presenti nell'area, tra i quali (in particolare) si evidenzia la diretta adiacenza con aree scolastiche e la prossimità con insediamenti commerciali di interesse locale, ma di scala urbana.

Alla luce di tali considerazioni i valori medi ricavati dall'indagine svolta nel 2015 (Fig. 12), confermabili in ragione della scarsa oscillazione dei prezzi indotta dalla situazione economica generale, possono ritenersi coerenti con l'ambito territoriale di riferimento e possono quindi essere utilizzati per la determinazione del valore dell'area da acquisire.

Nel caso in esame, quindi, considerate le condizioni tecniche ed urbanistiche descritte, il valore del solo terreno può essere stimato tenendo conto della media della percentuali di incidenza sul valore immobiliare complessivo e cioè in un importo pari al 30% partendo dal valore base indicato di 310 €/mq, come segue:

$$\text{€/mq } 310 \times 0,30 = \text{€/mq } \underline{93}.$$

Il **valore potenziale complessivo dell'area** da acquisire risulta quindi il seguente:

$$\text{mq } 1.204 \times 93 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{111.972}$$

Al fine di corrispondere alle richieste dei privati, come più sopra precisato, il conteggio va effettuato separatamente in relazione all'utilizzo delle relative risorse economiche, stralciando quindi dalle "conversione in volumi urbanistico" delle somme necessarie per acquisire la prevista porzione del mappale 2325 per mq 102, il cui importo andrà trasformato, in sede di progetto esecutivo dell'intervento pubblico in esame, in un equivalente importo di opere edilizie.

Superficie da convertire in Volume Urbanistico compensativo (dati TABELLA A):

$$\text{mq } (1.373 - 177 - 94) = \text{mq } \underline{1.102} \quad \text{Valore immobiliare: mq } 1.102 \times 93 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{102.486}$$

Tale importo può essere trasformato in una **equivalente volumetria**, nel seguente modo:

$$\text{€ } 102.486 : \text{€/mc } 350 = \text{mc } \underline{292,80}.$$

Valore delle superfici di compensare con OPERE :

$$\text{mq } 102 \times 93 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{9.486}$$

A completamento dell'attività valutativa, finalizzata alla sottoscrizione dell'accordo pubblico // privato, più sopra previsto, si ritiene congruo valutare anche in disagi che l'adozione ed approvazione del P.A.T. ha provocato alle proprietà private, ricordando che l'imposizione dell'incompatibilità urbanistica all'utilizzo dei terreni, prevista in sede di adozione - gennaio 2009), ha di fatto bloccato ogni possibile iniziativa edificatoria.

Si ricorda che l'adozione di norme urbanistiche più restrittive determina l'applicazione delle misure di salvaguardia sancite con la Legge 1902/1953, per un periodo massimo di anni 5 (art. 29 della L.R. 11/05) e che il P.A.T. è stato predisposto ed approvato in "concertazione" con Regione Veneto e Provincia di Verona, ed è entrato in vigore nel giugno del 2013, mentre l'istanza dei privati è pervenuta il 27.01.2015.

Trattandosi di Accordo finalizzato alla "*cessione volontaria*" del bene risultano applicabili le disposizioni dell'art. 45 comma 2 lett. a) del D.P.R. 327/01, che consentono un incremento del corrispettivo pari al 10% del valore determinato che può essere configurato nell'aggiunta di un 10% alla volumetria compensativa calcolata, come segue:

$$\text{mc } 292,80 \times 0,10 = \text{mc } \underline{29,28}$$

Pertanto il **VOLUME COMPENSATIVO** complessivamente proposto al privato per la cessione delle aree necessarie per la realizzazione del progetto del parcheggio sopra illustrato è in seguente:

$$\text{Mc } \underline{292,80} + \text{Mc } \underline{29,28} = \text{Mc } \underline{322,08} \text{ arrotondabili a complessivi mc } \underline{325}$$

che andranno utilizzati sul lotto edificabile identificato in Fig. 1, sommati al volume già disponibile di **Mc 5.107,20 per complessivi Mc 5.432,2** corrispondenti ad un indice fondiario di circa mc/mq 2,07 su una superficie di mq 2.625 (progettuali -reali), coerente con gli indici di edificabilità esistenti nell'intorno urbanistico del lotto in esame.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Le procedure di legge.

La formalizzazione dell'Accordo pubblico // privato, come prospettata nella delibera della Giunta Comunale n. 134/2016, ha la funzione consentire l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree oggetto di intervento, prima ed in alternativa all'attivazione delle procedure espropriative.

In tal senso deve evidenziarsi che il provvedimento di approvazione del progetto, di natura puramente tecnica, non possiede le caratteristiche normative per poter essere considerato esplicativo della necessaria dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, che invece viene a configurarsi ai sensi dell'art. 9 del citato D.P.R. 327/01 - "*Vincoli derivanti da piani urbanistici*" - laddove (comma 1) è previsto che: "*Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità*".

In tal senso ha operato il Piano di Assetto del Territorio, divenuto efficace nel giugno del 2013 al termine della procedura concertata di approvazione, con Provincia e Regione Veneto, a seguito della pubblicazione sul BUR della D.G.R. 556/13 di ratifica del piano stesso, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/04.

Va precisato che ai sensi dell'art. 45 c. 3 del D.P.R. 327/01, l'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato, qualora ricorrano i presupposti per la retrocessione dell'area ai sensi del Capo X del medesimo D.P.R..

Per completare il processo di acquisizione risulta necessario procedere con:

- 1) approvazione di delibera consiliare che, ai sensi dell'art 42 c.2 lett. b) ed l) del D.Lgs 267/200, autorizzi l'acquisizione dell'area al patrimonio comunale e l'accorpamento dell'edificabilità compensativa alla parte che rimane nella proprietà del privato cedente (Fig. 11);
- 2) accertare la congruità con le norme edilizie – urbanistiche dell'Accordo e consentire l'edificazione del lotto privato a seguito della sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree;
- 3) verificare di ammissibilità dell'acquisto dell'area ai sensi dell'art. 12 c.1-ter della Legge 111/2011.

Relativamente al punto 1 si evidenzia che:

- 1°. al fine di sottoporre la delibera alla verifica consiliare dovrà essere acquisito agli atti schema di Accordo Pubblico Privato opportunamente sottoscritto per accettazione dai proprietari, che contenga i termini tecnici sopra indicati;
- 2°. rendere di evidenza pubblica il testo dello schema di Accordo e la presente Relazione Tecnica d'Ufficio, ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 2 del D.Lgs 33/13, come modificato dal D.Lgs 97/16, pubblicando entrambi i documenti nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente del sito internet comunale;
- 3°. procedere alla pubblicazione dei relativi dati nell'apposita Sezione dell'Amministrazione Trasparente ai sensi del medesimo D.Lgs 33/13, art. 23 commi 1 lett. d) e 2.

Relativamente al punto 2 si osserva che:

- a) dovrà essere formalizzata l'esatta individuazione catastale dei beni da acquisire (frazionamento) e delle aree su cui dovrà **"obbligatoriamente atterrare"** la compensazione volumetrica concessa;
- b) all'approvazione dell'Accordo non dovrà seguire una specifica variante urbanistica in quanto tutte le aree rientrano nella classificazione urbanistica "Zona C2" di espansione residenziale soggetta a strumento attuativo (P.U.A.);
- c) lo strumento attuativo previsto è stato sostituito dall'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 9 – 109 della ex Legge Urbanistica Regionale n. 61/85;
- d) l'utilizzo delle aree acquisite ai fini di realizzare un parcheggio pubblico è del tutto compatibile con la destinazione residenziale prevista nel P.I. attuale (ex P.R.G.) e con il P.A.T. approvato che poteva essere anche prevista nel predetto P.U.A.;
- e) l'approvazione consiliare del testo dell'**ACCORDO** e la successiva alla stipulazione dell'atto, con relativa **"trascrizione"** nei registri immobiliari, darà al privato il diritto all'utilizzo delle volumetrie compensative previste, con inserimento di tale previsione nel redigendo Piano degli Interventi, a garantire nel tempo la realizzazione delle volumetrie compensative.



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Relativamente al punto 3 si osserva quanto segue:

ai sensi dell'art. 12 comma 1-ter della L. 111/2011, a decorrere dal 1° gennaio 2014 ... gli enti territoriali ... effettuano operazioni di acquisto di immobili **solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestata da responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio** Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito istituzionale dell'ente.

Va ricordato che l'Accordo non prevede solo l'acquisizione di aree al patrimonio pubblico, ma anche (specificamente) la "permuta" - "compensazione" di parte delle aree da acquisire con aree già nelle proprietà pubblica destinate a parcheggi e/o sedime stradale // pedonale, talché la valutazione di assoggettabilità dello stesso alla disposizioni della Legge 111/2011 appare particolarmente complessa ed articolata.

Sull'applicabilità al caso in esame delle predette disposizioni e, più in generale sulla procedure espropriative ancorché realizzate attraverso l'istituto degli accordi sostitutivi (cessione volontaria), si richiama il parere espresso dalla Corte dei Conti - Sezione Regionale della Lombardia n. 301/2015/PAR.

[*L'interpretazione condotta circa i presupposti oggettivi di applicazione della disciplina limitativa all'acquisto di beni immobili da parte di enti locali, tesi a valorizzare la natura eccezionale della norma posta dall'art. 12, comma 1-ter, del decreto legge n. 98 del 2011 introdotto dall'art. 1, comma 138, della legge n. 228 del 2012 (ad integrazione della Legge 111/2011), come tale non suscettibile di estensione oltre i casi da essa considerati (art. 14 delle disposizioni preliminari al codice civile), trova maggiore supporto in presenza di una rinnovata disciplina che, dal 2014, non vieta più l'acquisto di immobili, ma lo sottopone soltanto a limitazione.*

In questa direzione può farsi rinvio alle deliberazioni della Sezione n. 97/2014/PAR, n. 299/2014/PAR e n. 21/2015/PAR.

In queste occasioni, riprendendo le coordinate interpretative affermate in precedenti pronunce, la Sezione ha avuto modo di escludere la soggezione alla disciplina limitativa nel caso di acquisizione al patrimonio comunale di opere di urbanizzazione a scomputo, posto che, in queste ipotesi, l'acquisizione avviene a seguito di un contratto assimilato all'appalto di lavori pubblici, non ad una compravendita (cfr., deliberazione n. 21/2015/PAR e, nella vigenza del precedente divieto, la deliberazione n. 220/203/PAR).

*In queste occasioni è stato sottolineato, fra l'altro, come **la disciplina imitativa attualmente vigente (richiedente l'attestazione dell'indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto; la congruità del prezzo da parte dell'agenzia del demanio; la pubblicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito sul sito internet dell'ente) appare riferita alla fattispecie civilistica della compravendita.***

Nella deliberazione n. 97/2014/PAR, la sezione è giunta a conclusioni simili per quanto riguarda l'acquisto di beni effetto di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Nell'occasione, è stato richiamato anche il parere della Sezione Veneto che, con deliberazione n. 148/2013/PAR, ha ritenuto che << la formulazione della norma disciplina le sole ipotesi in cui sia contemplata la previsione di un prezzo di acquisto, e quindi, i soli acquisti a titolo derivato iure privatorum >> e non si applichi quindi alle procedure espropriative (in tal senso si è pronunciata, altresì, la Sezione regionale per la Puglia, con deliberazione n. 89/2013/PAR).

Anche in questo caso, inoltre, è stato sottolineato come la richiesta attestazione di conformità da parte dell'Agenzia del Demanio in ordine al prezzo di acquisto dell'immobile, trova difficoltà applicazione nell'ambito di una procedura espropriativa (nella quale la determinazione dell'indennità è soggetta agli specifici criteri previsti dalla legge).

Infine, i canoni ermeneutici generali sono stati applicati dalla Sezione per escludere la riconducibilità alla disciplina limitativa del contratto di permuta.

Sempre nella deliberazione n. 97/2014/PAR, infatti, è stato precisato come il comma 1-ter dell'art. 12 del decreto-legge n. 98 del 2011, introdotto dall'art. 1, comma 138, della legge n. 228 del 2012, contiene un'espressa indicazione della propria finalità (<<al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno >>) ed è inserito nell'ambito della legge di stabilità, la quale, come previsto dall'art. 11, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, contiene norme tese a realizzare effetti finanziari.

La permuta pura, invece, risolvendosi nella mera diversa allocazione delle poste patrimoniali afferenti a beni immobili, costituisce un'operazione finanziariamente neutra (in termini, le precedenti deliberazioni della Sezione n. 162/2013/PAR, n. 1674/2013/PAR e n. 193/2013/PAR) e, di conseguenza, non rientra nell'ambito di applicazione del comma 1-ter in esame.

Anche in questa occasione è stato evidenziato, altresì come la norma indicata preveda, espressamente, una serie di obblighi concernenti <<il soggetto alienante>> ed il <<prezzo pattuito>>, mentre nel contratto di permuta le posizioni di alienate e di acquirente sono reciproche, e riferibili a entrambi i contraenti".]

Se ne conclude quindi che l'Accordo in esame, sostitutivo del procedimento espropriativo, legittimante attivabile ai sensi dell'art. 9 - D.P.R. 327/01 alla luce della richiesta del privato, non sia soggetto alle disposizioni della L. 111/2011.

Sommacampagna lì 21.04.2017

**Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Paolo Sartori.**

(firmato digitalmente ai sensi di legge)



COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.

Allegato A – Parere Tecnico Servizio Lavori Pubblici del 29.03.2017



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

---◆◆◆◆◆---

UFFICIO TECNICO LAVORI PUBBLICI

---◆◆◆◆◆---

tel. 045/8971360 – fax 045/8971300 – e-mail lavori.pubblici@comune.sommacampagna.vr.it

OGGETTO: Soluzione progettuale nuova area parcheggio in via Dossobuono a seguito incontro con Ufficio Urbanistica.

Sulla base della soluzione progettuale trasmessa dall'Ufficio Urbanistica a seguito dell'incontro tenutosi con i privati proprietari delle aree interessate, si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, sotto il profilo tecnico ed in particolare, per quanto attiene a:

- l'accesso (larghezza indicativa 4-5 mt) ai singoli lotti così come indicato ai punti 1 (mapp. 2151), 2 (mapp. 2324) e 3 (mapp. 1557), tenuto conto delle quote finali della pavimentazioni stradali e del senso unico di marcia;
- la possibilità per i proprietari dei lotti di ottenere un accesso carraio (aprendo un varco nel costruendo muro di sostegno) per realizzare l'accesso n. 1 al piano interrato del futuro intervento edilizio, previa verifica di fattibilità, una volta visti gli elaborati progettuali definitivi dell'intervento medesimo, da parte dell'U.T.. Qualora vi sia coincidenza operativa tra l'attività edilizia del Comune (per il Comune vedi Piano Triennale OO.PP. 2017-2019) e quella privata, sarà direttamente realizzato il varco nel muro di sostegno, secondo indicazioni (circa la precisa posizione e larghezza) fornite dal privato;
- la larghezza della carreggiata stradale netta pari ad almeno 4,00 mt sul mapp. 2325;
- Le nuove recinzioni/muri di sostegno, costituite da un muro in c.a. ordinario, dim. (L ed H) variabili, con sommitali paletti + rete h 1,5 mt, saranno costruite dal Comune su proprietà privata e saranno considerate poi proprietà privata.
- il benessere formale e anticipato dei proprietari a permettere l'accesso e la conseguente occupazione e utilizzo delle limitrofe proprietà private per la realizzazione dei muri di sostegno dei tratti viari e/o ciclopedonali, concedendo inoltre, durante l'esecuzione dei lavori, l'occupazione temporanea delle aree strettamente necessarie per la cantierizzazione dei muri medesimi;
- la possibilità di permutare l'area di mq. 94, prevista in cessione ai privati, indicata in giallo a fianco del mappale n. 1557, (garantendo in ogni caso una sezione stradale residua idonea ad accogliere una carreggiata di 4,00 mt + marciapiede di 1,5 mt), all'interno della quale, a compensazione, saranno eseguite le seguenti opere:
 - o scarifica e rimozione della superficie asfaltata presente;
 - o rimozione e recupero della rete di recinzione e demolizione del muricciolo in calcestruzzo attualmente presenti;
 - o realizzazione di nuovo analogo muricciolo in calcestruzzo e re-installazione della rete recinzione precedentemente recuperata, su paletti metallici, in prossimità del nuovo limite di proprietà, individuato a seguito dell'operazione di permuta sopraccitata
 - o realizzazione (se richiesta) del varco nel muricciolo in calcestruzzo, necessario per un futuro accesso carrabile;

- la cessione da parte del Comune ai privati dell'area ospitante l'attuale passaggio pedonale lungo il confine ovest del mappale n. 2324; con oneri di spostamento di eventuali sottoservizi presenti, a carico del Comune;
- la concessione da parte dei privati al Comune, di un'area utile alla realizzazione di un nuovo passaggio ciclo-pedonale, largo almeno 2,25 mt netti (come da progetto approvato), limitrofo al confine con l'area scolastica, lungo tutto il confine est del mappale 2151 e per analoga ampiezza di mt 2,25. La nuova recinzione, costituita da un muretto h 50 cm f.t.l.c. con sommitale paletti + rete h 1,5 mt, (fatte salve superiori esigenze in altezza per seguire la livelletta di progetto del nuovo passaggio ciclo-pedonale), sarà costruita dal Comune su proprietà privata e sarà considerata poi proprietà privata.

Sommacampagna 29/03/2017

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Paolo Franchini