

**GUIDO TORTELLA
NICOLA TORTELLA**

Caselle, 30.03.2015

RACCOMANDATA A MANI

Spett.le

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Piazza Carlo Alberto n. 1

37066 **SOMMACAMPAGNA(VR)**

Preg.mo Assessore

GIANDOMENICO ALLEGRI

Settore Edilizia ed Urbanistica

Preg.mo

ARCH. PAOLO SARTORI

Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica

AUTOPARKING CASELLE S.R.L.

Manifestazione di Interesse ai sensi degli articoli 5 — 6 — 17 e 18 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 – Seduta Comunale del 02-03-2015

In relazione a quanto previsto dal documento programmatico illustrato dal sindaco durante la seduta del consiglio comunale del 02 marzo 2015 , che ha concesso a chiunque ne fosse interessato la facoltà di presentare eventuali osservazioni, proposte e/o manifestazioni di interesse rispetto ai contenuti ed agli obiettivi fissati nel Documento Programmatico finalizzato alla approvazione del Piano degli Interventi per il Comune di Sommacampagna, i sottoscritti **NICOLA TORTELLA** e **GUIDO TORTELLA**, in qualità di comproprietari del compendio immobiliare sito in Caselle di Sommacampagna, Via Tezze n. 89, meglio censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 17, dai mappali nn. 237, 533 1281, 1282, 421 e 170,

PREMESSO CHE:

- A. per il tramite della società Autoparking Sri, i firmatari della presente proposta svolgono da anni una attività diretta alla erogazione dei servizi connessi al rimessaggio dei veicoli lasciati in custodia dai viaggiatori in partenza dal vicino aeroporto "Valerio Catullo";
- B. fin dalla sua entrata in esercizio, avvenuta nell'anno 2000, la predetta attività di parcheggio è stata motivo di continui contenziosi con l'Amministrazione Comunale di Sommacampagna, specie con riferimento al fatto che detta attività, considerata di natura prettamente commerciale, veniva esercitata all'interno di un ambito urbanistico che il PRG dell'epoca destinava alle "attività produttive" in senso stretto intese;
- C. avvalendosi della possibilità loro concessa delle diverse leggi edilizie che si sono susseguite nel tempo, gli odierni ricorrenti sono comunque addivenuti ad una graduale quanto onerosissima regolarizzazione della loro posizione edilizia, anche se, proprio in ragione dei costi necessari all'ottenimento di tali sanatorie, gli odierni richiedenti hanno dovuto giocoforza limitare le loro istanze di condono solamente a quella parte della proprietà costituita dai vecchi fabbricati ad uso avicolo, con esclusione quindi delle aree contermini e pertinenziali ai fabbricati stessi;
- D. pur in presenza della crisi economica che ha colpito il settore dei voli turistici, la società Autoparking Sri si trova oggi nella inderogabile necessita di destinare al rimessaggio dei veicoli spazi più ampi rispetto a quelli fin qui utilizzabili. Per poter offrire un servizio di elevata qualità alla propria clientela è inoltre necessario che le attuali strutture aziendali vengano modificate nel rispetto di precisi standard urbanistici e con interventi volti a migliorarne la funzionalità e flessibilità, secondo progetti che, allo stato, i condoni edilizi come sopra ottenuti non consentirebbero;
- E. va a questo punto precisato che, con l'approvazione del Piano di Assetto del proprio Territorio, l'Amministrazione Comunale di Sommacampagna ha individuato le aree riconprese tra Via Tezze e Via Dell'Artigianato, ivi comprese quelle di proprietà degli odierni richiedenti, tra quelle assoggettabili a futuri interventi di espansione industriale, commerciale, direzionale e di servizio, salva l'ovvia precisazione che, ai sensi di legge, detti interventi potranno essere attuati soltanto a seguito del recepimento della relativa trasformazione urbanistica all'interno del cosiddetto "Piano Comunale degli Interventi";
- F. dal punto di vista urbanistico, il compendio immobiliare in esame può ritenersi "naturalmente vocato" allo sviluppo dello specifico settore commerciale di cui gli odierni richiedenti si occupano, anche sulla base dei seguenti elementi di fatto:
 - l'area confina con l'attuale zona produttiva di Caselle, della quale costituisce il logico ed armonico completamento;

la stessa gode inoltre di un collegamento diretto con la viabilità locale e sovracomunale, anche in forza della vicinanza ai caselli autostradali e agli svincoli viabilistici del sistema delle tangenziali venete;
l'intero comparto risulta facilmente allacciabile a tutte le reti tecnologiche e di servizio necessarie per lo sviluppo urbanistico della zona, in forza del suo duplice affaccio su strade già asservite al passaggio delle relative condutture pubbliche;

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Nicola Tortella e Guido Tortella, quest'ultimo anche in qualità di Legale Rappresentante della società Autoparking Caselle Sri,

MANIFESTANO L'INTERESSE

a sottoscrivere con Codesta Amministrazione Comunale un accordo di programma ex art. 6, comma 1, della Legge Regionale n. 11/04, con il quale concordare i termini della loro compartecipazione alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal Piano degli Interventi del Comune, che verrebbe riconosciuta a titolo di contributo per la sostenibilità della trasformazione urbanistica volta a consentire l'utilizzo di una parte delle aree in premessa individuate, quale ambito destinato alla specifica effettuazione di tutti i servizi e di tutte le attività commerciali connesse al rimessaggio e alla custodia di autovetture.

A tal fine, gli stessi

PRECISANO CHE

la presente manifestazione di interesse è stata formulata sulla base dei seguenti criteri propositivi:

quanto al rilevante interesse pubblico

- a) negli elaborati che si allegano alla presente istanza risultano compiutamente dichiarati ed illustrati gli obiettivi di sostenibilità ambientale sottesi alla proposta, che per alcuni aspetti si confermeranno concorrenti alla realizzazione della rete Ecologica Comunale progettata con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);

Al riguardo, si evidenziano in particolare:

- la cessione gratuita della fascia di terra larga circa 2.5 m che delimita la proprietà dei richiedenti lungo Via Dell'Artigianato, in Caselle, che l'Amministrazione Pubblica potrà utilizzare ai fini della realizzazione lungo la predetta strada della pista ciclopedonale a lungo richiesta dai residenti della zona;

- la disponibilità a cedere gratuitamente una fascia di terra larga circa 2,5 m sulla quale poter realizzare un collegamento ciclopedonale tra Via Dell'Artigianato e Via Tezze;
 - l'adeguamento e la messa in sicurezza delle intersezioni tra le strade di accesso alla proprietà dei richiedenti e le due strade pubbliche ad elevata densità di traffico che la delimitano;
 - l'intervento prevede inoltre la messa a dimora di filari alberati ad elevata schermatura, che avrebbero l'effetto di mitigare l'impatto visivo che caratterizza la zona produttiva di Caselle, che proprio in quel punto si presenta particolarmente degradata
- b) l'intervento prospettato si prefigge la riqualificazione del territorio attraverso il recupero e la riqualificazione di aree prevalentemente occupate da vecchi capannoni avicoli, tra l'altro insistenti a ridosso del centro abitato della frazione di Caselle, per il quale hanno costituito per anni motivo di pregiudizio igienico sanitario, oltre che vincolo *inaedificandi* particolarmente gravoso:
- c) la trasformazione urbanistica verrebbe attuata mediante il prevalente utilizzo di terreni originariamente utilizzati quale sedime di pertinenza dei predetti allevamenti avicoli intensivi, con relativo contenimento della Superficie Agraria Utilizzata.
- d) gli allegati alla proposta illustrano e documentano un teorico equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto, che l'eventuale accoglimento della proposta determinerebbe, anche se andrà al riguardo osservato che l'intervento proposto mira semplicemente al cambio di destinazione d'uso di alcuni sedimi con una richiesta volumetria aggiuntiva, rispetto all'esistente, pressochè pari a zero.

quanto alla coerenza con la pianificazione strategica approvata

Dal contenuto degli elaborati che si allegano alla presente manifestazione di interesse, della quale costituiscono parte integrante ed essenziale,

risultano dimostrate

- e) la compatibilità della proposta con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ad esso allegata;
- f) l'invarianza ed il rispetto degli ambiti soggetti a tutela e/o specifica trattazione disciplinare, al fine di garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali segnalate con il P.A.T. e la V.A.S.;
- g) la congruità dell'estensione territoriale a disposizione dei richiedenti rispetto ai criteri della corretta progettazione urbanistica, oltre che in relazione agli specifici contenuti della proposta e dell'accordo;

- h) il sussistere dei presupposti affinché la quota di plusvalore da riconoscere al Comune possa essere monetizzata, salvo per quanto concerne la cessione e/o la monetizzazione degli eventuali standard di legge che l'intervento dovesse comportare;
- i) la previsione di cessione gratuita al comune di aree o porzioni di aree necessarie per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale;

quanto alla localizzazione degli interventi

all'interno degli elaborati come sopra prodotti risulta dimostrata la minimizzazione delle opere necessarie all'edificazione, con relativa specificazione di particolari opere di attrezzamento di aree per mitigazione ambientale e similari, anche al fine della realizzazione delle Rete Ecologica Comunale.

Con la firma apposta in calce al presenta atto, i richiedenti

DICHIARANO

- I. la piena proprietà, l'immediata utilizzabilità e la funzionalità delle aree oggetto del presente intervento, oltre che di quelle dagli stessi proposte in cessione all'Amministrazione Comunale, a titolo di mitigazione ambientale e/o al fine di accelerare la mitigazione degli impatti ambientali sul territorio da parte dell'Ente Pubblico;
- II. l'assenza di vincoli e/o servitù gravanti sulle aree interessate dall'eventuale acquisizione o intervento pubblico;
- III. La loro disponibilità a garantire l'effettiva realizzazione ed il puntuale adempimento degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo di cui alla presente manifestazione di interesse, mediante il rilascio di adeguata polizza fideiussoria a pronta escussione da parte di una primaria Compagnia d'Assicurazione.

Per le medesime finalità di cui sopra,

INDICANO

in anni tre dalla sottoscrizione dell'eventuale accordo i tempi di realizzazione dell'intervento prospettato e della relativa cessione di opere ed aree alla proprietà pubblica, da riportarsi nelle successive convenzioni urbanistiche;

Allegati tecnici:

- 1) individuazione dell'ambito e dell'area oggetto di intervento;
- 2) planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari;
- 3) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, indicanti il limite tra la parte di area privata in trasformazione e la parte di area oggetto di cessione gratuita al Comune;
- 4) individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, sia *continui* che *discontinui*, con relativo indice medio, nonché degli ambiti di edificazione con relativo indice fondiario massimo,
- 5) individuazione degli elementi di degrado di cui si chiede la trasformazione;
- 6) individuazione delle aree di interesse ambientale (Rete Ecologica Comunale) che potranno essere realizzate con il progetto;
- 7) descrizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento privato, con illustrazione dei rapporti con la viabilità esistente, tra aree coperte e scoperte, localizzazione visiva e quantificazione di massima degli standard (parcheggi, verde ecc.), tipologie edilizie nonché assetto delle aree destinate a servizi di pertinenza della proposta edificatoria.

Pur redatta con intenti di completezza, la presente manifestazione di interesse va considerata un atto volto a promuovere un'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale in indirizzo, ragion per cui i sottoscritti proponenti si riservano fin d'ora ogni possibilità di produrre tutte quelle integrazioni e/o precisazioni che l'istruttoria pubblica dovesse evidenziare come necessarie ai fini dell'eventuale accoglimento della domanda.

Con osservanza.

Guido Tortella



Nicola Tortella

