



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 4 del 15/02/2018

OGGETTO: Atto di indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi di una Manifestazione di Interesse.

L'annoduemiladiciotto, il giorno quindici del mese di febbraio alle ore 18.00 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	X	11	CASSANO MAURIZIO GIUSEPPE	X
3	TRUNCALI ALESSANDRA	X	12	ADAMOLI GIANFRANCO	X
4	FASOL PAOLA	X	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

Oggetto: Atto di indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi di una Manifestazione di Interesse.

SINDACO

Punto n. 4 all'Ordine del Giorno: Atto di indirizzo per l'inserimento nel piano degli interventi di una manifestazione di interesse.

Dovrebbe arrivare anche l'architetto Sartori, intanto lascio la parola a l'assessore Allegri per la illustrazione.

ALLEGRI

Ringrazio il sindaco.

Siamo sempre all'interno di una disposizione del piano degli interventi, questa è una manifestazione di interesse che abbiamo già visto in commissione consiliare si è definita, perché è stata ripresentata secondo i criteri che il Comune si aspettava, e oggi quindi siamo a presentare questa nuova manifestazione di interesse, che modifica la manifestazione che era stata presentata a suo tempo dai proponenti.

Si tratta del Service Center Catullo e in questa manifestazione di interesse ci sono due territori che vengono toccati. Noi avevamo aperto un contenzioso con la ditta Service Center Catullo in località Pezzarara, infatti la manifestazione di interesse presentata a suo tempo prevedeva di mettere una serie di... la modifica della destinazione turistico ricettivo alberghiero in località Pezzarara in residenziale.

Su questa richiesta a suo tempo era stato presentato anche ricorso al TAR da parte dei proponenti, in merito alla variante 24, che il Comune aveva a suo tempo adottato, e oggi il ricorso è pendente al Consiglio di Stato, è fermo lì da qualche anno, un contenzioso aperto tra Service Center Catullo e Comune di Sommacampagna.

A fronte di esigenze che sono sorte invece nell'area di proprietà di Caselle della Service Center Catullo, si è arrivati a poter gestire con i proponenti una proposta di chiusura del contenzioso in quel della Pezzarara, e ad andare a dare risposta a quella che è una esigenza manifestata da una importante realtà produttiva del territorio, appunto il Service Center Catullo in località Caselle.

La avevamo vista in commissione: si tratta di un allargamento di spazi all'interno della struttura alberghiera e dello spostamento di alcuni parcheggi che oggi insistevano all'interno dell'area e verrebbero spostati in quella che è invece l'area verde annessa.

Questo comporta il versamento di un contributo di sostenibilità ambientale pari a 37.000 euro per quello che è il nuovo edificato e a circa 19.000 euro per lo spostamento dei parcheggi e quindi l'utilizzo a pieno titolo dell'area a suo tempo messa come verde pubblico e che oggi andrebbe a recepire appunto 5 parcheggi per mezzi pesanti e i cosiddetti parcheggi per camper.

Quindi non vengono eliminati, ma solo spostati in un'area probabilmente più adeguata per la sosta stessa dei camion, dei mezzi pesanti e anche dei camper, perché possano trovare maggiore risposta.

Per illustrare (*mostra*) questa è la planimetria degli allargamenti, dell'incremento di volume degli spazi che vengono incrementati, li possiamo vedere qui, segnalati in rosso.

Si tratta di un allargamento del foyer, cioè della parte di accettazione, qui siamo al piano terra, ecco la pianta e possiamo vedere che qui viene fatto un allargamento nell'area di ricevimento delle persone, poi c'è nella parte davanti la possibilità di allargare un po' l'area degli uffici.

Lo stesso allargamento lo possiamo vedere nel piano primo, quindi diciamo che questa struttura parte dal piano interrato e va fino al piano primo, e anche qui c'è un piccolo allargamento per l'uso diretto.

Questa è invece la parte superiore, il secondo piano: questo è l'allargamento relativo agli uffici e alla sala, questo l'allargamento relativo all'area ricevimento e al ristorante, qui siamo nell'interrato, invece sempre l'area ristorante, area di ricevimento, area wellness, quindi avendo incrementato il numero di camere con l'ampliamento che era stato fatto in questa parte, c'è la necessità da parte dei proponenti di allargare la cosiddetta area wellness.

Abbiamo ritenuto fosse accoglibile, perché l'obiettivo in questi anni è stato quello di dare risposta alle aziende del territorio, con questo piano degli interventi, e quindi alle esigenze che vengono manifestate per migliorare la propria capacità di sviluppare lavoro, e poi sposa in pieno la nostra tendenza di valorizzare il turismo sul territorio e quindi quel turismo leggero che ci auguriamo possa incrementare il reddito.

Passerei a illustrare la parte, invece, relativa alla parte un po' più esterna: nella zona A), qui lo vediamo, era l'area in cui erano ubicati prima i parcheggi camper e qui erano indicati i parcheggi per mezzi pesanti.

Quindi aree private a uso pubblico, che la proprietà ci ha chiesto di spostare un po' al di fuori di quella che è la loro gestione, allora si è trovato come punto equilibrio la possibilità di inserirli in questa parte, quindi vedete i 5 parcheggi per camion, e qui i parcheggi per camion.

Qui possono trovare anche migliore risposta, perché sono più appartati, rispetto all'attività, che viene svolta tutta in questa area, qui si libera un'area che è già oggi a destinazione officina, e quindi rimangono più spazi per l'officina, e quindi secondo me è anche più adeguato per la gestione, vedendo poi le esigenze che sono cresciute nel tempo, oggi poteva anche essere pensato così, oggi con l'utilizzo pensiamo che sia meglio, e quindi anche più disponibili, perché qui magari si pensava che fossero destinati all'officina già da prima, invece qui saranno destinati ai nostri trasportatori che potranno parcheggiare il camion nel momento in cui non hanno necessità.

C'è anche la trasformazione, l'inclusione di tutta questa area nel sedime del Service Center, e su questo è stato chiesto un incremento del CSA, un incremento di valore dell'area, che è stato valutato appunto, è stato proposto intorno ai 19.000 euro.

I due valori proposti da Service Center Catullo sono stati ritenuti congrui, e credo di avere illustrato un po' tutto: l'avevamo vista in commissione. Sono a disposizione se ci sono domande.

Uno dei punti fondamentali, che ci ha mosso, è anche chiudere il contenzioso annoso, che insiste sull'altra realtà.

In questo caso l'accordo, come avete visto, prevede il recepimento della cosiddetta variante 24, e quindi rimane la destinazione alberghiera, con la sistemazione a corte, o con un obiettivo comunque a più corti, comunque cortivo e non spalmato sulla collina.

Nel frattempo, alle ore 18:18 entra il consigliere Tortella, per cui i presenti passano a 14. Nel frattempo, è entrato anche l'arch. Sartori, responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

SINDACO

Grazie. E' aperta la discussione. Non ci sono interventi? Io velocissima, era già stata vista in commissione, a dicembre. Adesso l'assessore ha illustrato in maniera sintetica e breve, in realtà è il frutto di una elaborazione piuttosto lunga e complessa, mi sento di ringraziare sia l'assessore che l'architetto Sartori, perché credo che sia un risultato non scontato, portare questa sera questa manifestazione di interesse.

Credo che sia stato ben descritto quali sono i vantaggi e i motivi che ci hanno portato a proporre al Consiglio comunale di accogliere questa manifestazione di interesse, e cioè l'attenzione a una realtà economica importante, presente sul nostro territorio e alle proprie esigenze di adeguamento di struttura e la necessità di chiudere quel contenzioso decennale aperto, che è sempre una questione sospesa, che non è positiva né per noi, né per il privato.

Per cui le soluzioni trovate stanno sicuramente all'interno delle linee che ci siamo dati, per il piano degli interventi, nelle priorità che ci siamo dati, e quindi credo che sia una buona proposta, da accogliere.

Se non ci sono altri interventi, chiedo se ci sono dichiarazioni di voto.. niente.

Pongo in votazione il punto n. 4 all'Ordine del Giorno: Atto di indirizzo per l'inserimento nel piano degli interventi di una manifestazione di interesse.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento, per costituire parte integrante formale e sostanziale, esprimendo valutazione positiva, con previsione di inserimento nel Piano di Interventi del Sindaco, della Manifestazione di Interesse ivi contenuta.

SINDACO

Grazie Paolo, del lavoro e della presenza.

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 – programmatica 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)

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)

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)

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)

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 aspetti 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)

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)

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)

9) **AREA TURISMO IN CAMPER**

(stesura 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)

10) **SCUOLE**

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

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)

12) **REVISIONE PIANO DELLE CORTI**

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

Il percorso tecnico amministrativo per la redazione ed approvazione del Piano degli Interventi è quindi stato avviato con la pubblicazione di un Avviso Pubblico e con l'invio del Documento programmatico ad Enti ed Associazioni, per attivare i canali di ascolto e concertazione con la cittadinanza previsti dalla normativa.

Nei tempi prescritti sono state depositate:

- a) n. 26 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;
- b) n. 39 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.

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, che 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 della 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.

Da tale selezione sono emerse le proposte / manifestazioni indicate nella Tabella A:

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 Urbanistico
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. Terraia	Residenziale	Realizzazione di insediamento residenziale in Loc. Terraia 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	Miglioranz 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) e 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	17.901	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 Urbanistico

Per ognuna di esse è stata quindi attivata una specifica fase di approfondimento tecnico che ha comportato la verifica di coerenza con il P.A.T. e di legittimità dello stato dei luoghi, nonché del Contributo di Sostenibilità (Csa) proposto sulla base 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 deposito, ad integrazione, di dati e documenti (in atti).

Le Manifestazioni di Interesse sulle quali è stato positivamente concluso il predetto confronto, sono state oggetto di specifica valutazione consiliare (delibere n. 50 del 18.07.16 - n. 65 del 21.09.16, n. 93 del 28.11.2016 e n. 64 del 27.11.2017), che ha espresso parere favorevole all'inserimento delle relative azioni urbanistiche nel redigendo Piano degli Interventi, azione in parte assolta con l'adozione ed approvazione della "Variante n. 1" finalizzata ad avviare gli interventi di cui alle Manifestazioni n. 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 8 e 14 delle citate Tabella A.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2016 sono stati approvati i testi degli Accordi ex 6 della L.R. 11 del 2004 cui è seguita in data 16.06.2017 la sottoscrizione nella forma prevista dall'art. 11 della L. 241/90, e successivamente, sulla base degli stessi, è stata adottata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi vigente (DCC n. 38 del 26.06.2017, che ha recentemente superato positivamente la verifica di assoggettabilità a VAS e che è stata definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 73 del 11.12.2017, esecutiva).

Nel giugno 2017 il quadro normativo di riferimento è stato parzialmente mutato dall'approvazione della Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017, relativa al contenimento del consumo di suolo agricolo, che ha di fatto bloccato, fino all'emanazione del provvedimento previsto dall'art. 4 - comma 2 della stessa (... la Giunta Regionale ... stabilisce entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge ... la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ... - termine in scadenza nel dicembre 2017) il consumo edificatorio di suolo agricolo naturale e/o semi-naturale, fermo restando che nel frattempo, ed in deroga a tale divieto ... sono consentiti gli interventi negli ambiti ineditati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio (PAT - art. 13 comma 2).

Il provvedimento legislativo ha per altro tenuto conto della possibilità che, alla data della sua entrata in vigore, fossero già state avviate procedure di variante urbanistica (art. 13 comma 3) relativa a Piani degli Interventi che, come nel ns. caso, risultassero avviati (art. 18 comma 1 della L.R. 11/04 - Documento Programmatico del Sindaco) per i quali è concessa la possibilità di concludere il procedimento in deroga alla limitazione citata.

* * * * *

Tra le 15 Manifestazioni di Interesse selezionate non rientrava l'Osservazione a suo tempo proposta dalla Ditta Service Center Catullo (prot. 5339 del 07.04.2015), sia perché pervenuta senza il calcolo e/o proposta di un adeguato Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), sia perché con ditta medesima è in atto un contenzioso giuridico amministrativo sull'approvazione della Variante 24 al P.R.G., relativa alla riorganizzazione urbanistica delle aree ad uso turistico -

alberghiero ubicate in Loc. Pezzarara, non essendo opportuno procedere alla formalizzazione di Accordi Urbanistici in pendenza dell'esito di tale giudizio per evitare che il contenzioso in atto condizionasse le nuove scelte pianificatorie.

Tuttavia a seguito dell'inoltro da parte della proprietà di una proposta integrativa all'Osservazione depositata, integrazione pervenuta in data 21.03.2016 prot. 5718, con la quale si evidenziava la necessità di implementare i volumi già ubicati nel complesso alberghiero ubicato in frazione Caselle, già oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, approvato e collaudato, e già potenziati attraverso l'utilizzo del Piano Casa regionale, veniva attiva un confronto sul possibile inserimento della proposta nel P.I., provvedendo ad una seconda necessaria integrazione riferita sia al calcolo del Csa, che alla previsione di interventi volti alla realizzazione delle mitigazioni ambientali previste nel P.A.T., nonché alla possibile soluzione del contenzioso in atto relativamente alle aree in Loc. Pezzarara.

La problematica tecnica che rendeva e rende problematica ogni azione urbanistica sul sito, è strettamente connessa con l'ubicazione dell'intervento stesso all'interno della ZONA A di vincolo aeronautico do cui al Piano di Rischio già adottato con delibera di Giunta n. 32 del 18.02.2013 e validato (con prescrizioni) da ENAC (nota prot. 72006/PROT del 07.04.2014) qui pervenuta in data 07.07.2014 prot. 10523, la cui approvazione definitiva è strettamente connessa con l'approvazione del piano degli Interventi in fase di reazione in ragione delle limitazioni edificatorie dallo stesso derivanti.

La verifica tecnica dell'entità degli ampliamenti proposti ha fatto emergere come che gli stessi risultino molto limitati rispetto alla volumetria esistente e pertanto, rispetto alla valutazione del connesso rischio aeroportuale, sostanzialmente poco rilevanti rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Tale valutazione, connessa con la disponibilità dimostrata dalla ditta proponente di concordare una consensuale composizione del contenzioso legale ad oggi pendente, relativamente alla Variante n. 24 citata (il procedimento è fermo al Consiglio di Stato), ha consentito di riattivare le trattative, come altro già illustrato durante la Commissione Tecnica Consiliare del 12.12.2017, nella quale è stata preliminarmente presentata l'ipotesi di Accordo sulla quale questa Amministrazione stava lavorando.

Le successive trattative ha quindi portato al deposito, in data 07.02.2018 prot. 2919, di un'integrazione all'originaria Manifestazione di Interesse, come allegata alla presente proposta di delibera a formare parte integrante, avente i seguenti contenuti // previsioni:

A – Relativamente alle aree ubicate in Frazione Caselle classificate in parte quale Zona D6 (con Piano Attuativo approvato e realizzato) ed in parte Zona F6 di verde privato vincolato:

- 1) viene riconosciuta e concessa una volumetria complessiva di 2.403,50 mc, pari a 697 mq di superficie, da destinare all'ampliamento di 1) zona Back Office; 2) Zona Wellness e Fitness; 3) Magazzini; 4) Foyer; 5) Timber lounge; 6) Ristorante; 7) Sale riunioni; 8) Terrazza; 9) Sala plenaria, secondo lo schema progettuale di massima di cui alla predetta proposta, che nuovamente si allega (sub 1) e che in sede di progettazione ed assenso edilizio potrà essere variato nel limite massimo della superficie sopra indicata; per il predetto ampliamento, la proponente si obbliga al versamento in favore del Comune del contributo di sostenibilità ambientale per l'importo di € 37.236,13, determinato come da conteggio allegato alla presente (sub 2);
- 2) viene previsto lo spostamento delle aree ad uso pubblico "a parcheggio" e "verde", contrassegnate con le lettere "A" e "B" dell'elaborato grafico allegato (sub 3) dall'attuale zona D6 all'adiacente zona F6 di proprietà della medesima proponente; le aree di cui alle lettere "A" e "B" ubicate all'interno della D6, resesi libere per effetto del predetto trasferimento in zona F6, restano destinate alla sosta ad uso privato; per il predetto spostamento, la proponente, giusto allegato sub 4, ha quantificato in contributo di sostenibilità ambientale dovuto al Comune nell'importo di € 19.058,76;
- 3) viene prevista l'inclusione delle porzioni di area di cui alle lettere "C" e "D" del predetto elaborato grafico (sub 3) rispettivamente all'interno delle zone F6 e D6;
- 4) viene previsto il mantenimento degli attuali standard a "verde" e "drenante" pari al 30% (il verde è stato poi monetizzato per il 6%, riducendosi così al 24%), benché siano di gran lunga superiori rispetto a quelli oggi previsti per legge, ma viene definita, come da elaborato grafico (sub 3), la localizzazione di detti standard per complessivi mq 7.200 nella predetta zona F6 di proprietà della proponente, dove la stessa realizzerà, a propria cura e spese, la mitigazione ambientale richiesta dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, nei modi in cui verranno determinati in fase di definizione dell'accordo;

B – Relativamente alle aree ubicate in Loc. Pezzarara ed oggetto del predetto contenzioso amministrativo:

- 1°. per l'intera area di cui alla sottozona D3/2a, viene confermata la destinazione turistico – alberghiera, anche con possibile cambio formale della sigla, e la volumetria complessiva di 12.000 mc già previste dalla Variante 24, la cui Scheda Norma ed i cui Elaborati non vengono per il resto confermati in quanto verranno sostituiti da una nuova formulazione che preveda la possibilità di realizzare nuovi volumi fino al predetto limite massimo ammissibile di

12.000 mc, compresa la volumetria esistente. Il recupero dei volumi esistenti e la realizzazione dei nuovi dovrà seguire il modello dell'edificazione a "Corte" anche su più ambiti spaziali, interni al perimetro della sottozona D3/2a, al fine di ottenere, pur in presenza di edificati fisicamente distinti, un aggregato edilizio ed urbanistico, concettualmente unitario, benché organizzato attorno a spazi aperti distribuiti ed articolati in forme diverse, anche nel rispetto del regime delle proprietà. L'intervento sarà subordinato alla presentazione ed approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata che potrà prevedere anche la realizzazione per comparti o unità minime di intervento. Sugli immobili esistenti sono comunque consentiti tutti gli interventi di cui all'articolo 3 lettere da a) a d) di cui al D.P.R. 380/01, ivi compresi quelli di ristrutturazione, comunque intesa, che non comportino, salvo i casi consentiti dalla legge, incrementi volumetrici;

- 2°. per l'intera area di cui alla sottozona D3/2b, la classificazione ad area agricola con le possibilità edificatorie previste dall'art. 44 e 45 della L.R. Urbanistica n. 11 del 2004, a servizio della conduzione dei fondi agricoli ai quali verrà eventualmente accorpata;
- 3°. la rinuncia formale, all'esito dell'approvazione del Piano degli Interventi che recepisce la presente Manifestazione ed il conseguente Accordo, all'approvazione della Variante Verde richiesta (Delibere Giunta Comunale n. 102/2016 e Consiglio Comunale n. 39 del 2016), dandosi atto che le previsioni richieste con la variante stessa verranno di fatto comprese nelle nuovo P.I. in fase di formazione;
- 4°. la rinuncia formale agli effetti giuridici della sentenza del TAR Veneto n. 2431 del 2005 (che ha annullato la delibera comunale di adozione della variante n. 24 al PRG) ottenuta da Pezzarara srl, oggi Service Center Catullo srl, nonché la rinuncia all'appello incidentale e alla difesa nell'appello n. 7289/2005 RG pendente dinanzi alla IV sezione del Consiglio di Stato, con cui il Comune di Sommacampagna ha impugnato la sentenza di primo grado e la rinuncia altresì al ricorso al Tar Veneto n. 2113/2008 (proposto avverso la delibera regionale di approvazione della variante n. 24 al PRG), laddove, con l'approvazione del nuovo Piano degli Interventi divenissero efficaci ed eseguibili tramite PUA gli interventi edilizi previsti nella presente Manifestazione di Interesse Integrativa e nel conseguente Accordo; nel procedimento n. 7289/2005, ricevuto l'atto di rinuncia, il Comune valuterà come ottenere la definizione/estinzione dell'appello principale, con compensazione delle spese di lite dell'intero procedimento; le spese relative al CTU Ing. Iovino, verranno divise in parti uguali tra le parti.

Inoltre e con riferimento alle problematiche connesse al Rischio Aeroportuale, la proponente, in relazione all'attuale carenza di "conformità" degli interventi ivi previsti, come indicati alla precedente lettera A, alle limitazioni ivi previste, ha comunicato che:

"La proponente dichiara di essere consapevole che gli interventi di cui alla lettera A risultano ubicati in ZONA A di Rischio Aeroportuale e che il Piano (tecnicamente già approvato da ENAC, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18.02.2013, che verrà recepito ed approvato all'interno del nuovo Piano degli Interventi) limita l'edificazione in dette aree, soprattutto con riferimento alla tipologia edilizia richiesta.

In tal senso la proponente, ferme restando le attività istituzionali previste in sede di formazione ed approvazione del P.I. ed in considerazione della delicatezza tecnico-ambientale della proposta soprattutto per quanto attiene alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, si impegna ad attivarsi autonomamente per l'acquisizione di un nulla - osta di ENAC in merito, preventivo alla definitiva approvazione del P.I., nelle more di applicazione del citato Piano di Rischio ed in considerazione del fatto che l'intervento di cui alla lettera A non determina un sostanziale incremento del carico antropico e quindi, del Rischio Aeroportuale.

La proponente dichiara altresì di essere edotta che l'espressione, da parte del Consiglio Comunale, di un parere favorevole all'inserimento nel P.I. della Manifestazione di Interesse e della sua adozione nel Piano stesso, non vincola le parti laddove la manifestazione stessa non dovesse acquisire il nulla osta di ENAC previsto dalla normativa per le aree soggette a tali vincoli.

Il mancato ottenimento di detto nulla osta, prima dell'approvazione definitiva del P.I., e comunque entro 120 giorni dall'invio delle richiesta di nulla-osta ad ENAC qualora la stessa non fosse stata evasa, intendendosi quindi formato il silenzio- diniego, priva d'ogni efficacia l'Accordo sorto dalla Manifestazione di interesse, come successivamente integrata, con le previsioni e gli obblighi di cui ai precedenti punti A e B, con la conseguenza che, in detta ipotesi, le previsioni urbanistiche inerenti le due aree oggetto della predetta Manifestazione, di cui alle medesime lettere A e B, resteranno quelle attualmente vigenti, in attesa d'una nuova pianificazione e le parti saranno liberate da ogni reciproco impegno e da ogni correlativa responsabilità"

Per quanto riguarda il contenzioso relativo alle aree in Loc. Pezzarara, si ricorda e si evidenzia che le aree interessate non sono nella totale proprietà e disponibilità della proponente, bensì risultano in parte in proprietà della ditta Sozzi - Raffo che per altro è intervenuta nel contenzioso amministrativo sopra richiamato, a tutela dei propri interessi.

Nel merito va comunque precisato i citati comproprietari hanno depositato agli atti una loro specifica Osservazione (giusto prot. 5330 del 04.03.15) con la quale hanno specificamente chiesto la conferma delle previsioni della Variante n. 24, previsioni, che nella sostanza, sono confermate anche nella proposta pervenuta.

Per tali ragioni, alla luce dell'integrazione depositata in data 07.02.2018 prot. 2919 ed in ragione dell'interesse pubblico che le stessa prevede (chiusura di un annoso contenzioso legale con il sostanziale riconoscimento da parte della proponente degli elementi urbanistico ambientali posti a fondamento della Variante n. 24; potenziamento di un'attività produttiva insistente sul territorio in coerenza con il Documento Programmatico del Sindaco; realizzazione di parte della "cintura verde" di protezione dell'abitato di Caselle dagli impatti aeroportuali, così come prescritto nel Piano di Assetto del Territorio approvato), la Manifestazione di Interesse viene inserita nell'elenco di quelle ritenute ammissibili ad integrazione della originaria citata Tabella A.

Si ricorda che, per quanto attiene ai valori del Csa proposto, che 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 inoltre ricordato che attraverso 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, nonché 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, come anche previsti nella proposta depositata.

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, come già stabilito con la delibera consiliare n. 50 sopra richiamata.

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;

viste le integrazioni alla Manifestazioni di Interesse depositate dalla ditta Service Center Catullo srl in data 07.02.2018 prot. 2919, allegata alle presente proposta di delibera;

dato atto che tutta la documentazione originaria e quella integrativa sono 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 di sottoporre, con il presente Atto di Indirizzo, al giudizio del Consiglio Comunale la Manifestazione di Interesse depositata, come integrata da ultimo in data 07.02.2018 n. 2919, in esecuzione di quanto previsto nel Documento Programmatico del 2015;

dato atto infine che l'ufficio urbanistica ha predisposto in merito un relazione istruttoria che trovasi agli atti del relativo fascicolo documentale;

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 dare atto che quanto in premessa costituisce 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 23.04.2004 e successive modificazioni;
- ✓ di esprime sulla Manifestazione di Interesse depositata, come integrata da ultimo in data 07.02.2018 n. 2919, in esame, il seguente giudizio di merito:

valutazione positiva : da inserire nel P.I.

valutazione negativa : da rielaborare

motivazione :

- ✓ di prendere atto che il mancato ottenimento del nulla-osta di ENAC relativo a quanto previsto a punto A delle Manifestazione di Interesse, come in premessa riportato, da acquisirsi prima dell'approvazione definitiva del P.I., costituisce condizione essenziale per la definitiva approvazione del Piano ove la stessa sarà inserita: in sede di adozione e/o approvazione verranno adottate le misure necessarie a garantire il rispetto dell'Accordo che verrà firmato a seguito del presente provvedimento;
- ✓ di autorizzare quindi e fin d'ora, successivamente la stesura e la firma degli atti convenzionali previsti dalla normativa vigente e/o degli Accordi connessi;
- ✓ di confermare alla Giunta Comunale ed al Responsabile del Servizio competente per materia, in mandato, ai sensi del D.Lgs 267/2000, per 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 la Manifestazione di Interesse esaminata e valutata 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 dovessero per insuperabili motivazioni essere rivisti 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 una Manifestazione di Interesse.

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

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Data: 09/02/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to PAOLO SARTORI

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2018

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO
Graziella Manzato

IL SEGRETARIO COMUNALE
Daniela Stagnoli

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 26/02/2018 come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE
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
Daniela Stagnoli