



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

COMMISSIONE CONSILIARE TECNICA

Verbale della seduta svoltasi in data 11/06/2026 ore 18:00

Il giorno 11/06/2026 alle ore 18:00, presso la C.O.C. ubicata nella sede degli uffici tecnici del Comune si è riunita, in seduta pubblica, la Commissione Consiliare Permanente Tecnica, convocata ai sensi dell'art. 11 del Regolamento del Consiglio Comunale, così composta:

Membri della commissione	Rappresentante	Presente	Assente
Montresor Marco	Presidente - Maggioranza	x	
Giacopuzzi Davide	Maggioranza	x	
Turazzini Chiara	Maggioranza	x	
Panarese Domenico	Maggioranza	x	
Allegri Giandomenico	Minoranza	x	
Dal Forno Gianfranco	Minoranza	x	

per discutere il seguente *Ordine del Giorno*:

1. **Presentazione della bozza di aggiornamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA), con proposta di aggiornamento dell'Allegato B e dell'Allegato C, riguardante l'adeguamento dei valori economici di riferimento per il calcolo del contributo straordinario e delle relative modalità di quantificazione, con conferma dell'impianto metodologico già in uso e introduzione di valori parametrici aggiornati all'anno 2026, sulla base dell'incremento ISTAT pari a +20,02%, al fine di assicurare maggiore coerenza con l'attuale andamento del mercato immobiliare, uniformità applicativa e trasparenza nella determinazione della plusvalenza generata dagli interventi di trasformazione urbanistica nel territorio comunale;**

Presenza il Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata, Urbanistica, Ambiente Arch. Sartori Paolo, anche in qualità di Segretario verbalizzante.

La seduta viene aperta, constatato il numero legale dei presenti, alle ore 18:10.

ASS. GIACOPUZZI DAVIDE: presenta all'esame della Commissione, con riferimento al punto 1 dell'ODG, la proposta relativa alla *"Presentazione della bozza di aggiornamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA), con aggiornamento dell'Allegato B e dell'Allegato C, riguardante l'adeguamento dei valori economici di riferimento per il calcolo del contributo straordinario e delle relative modalità di quantificazione, con conferma dell'impianto metodologico già in uso e introduzione di valori parametrici aggiornati all'anno 2026, sulla base dell'incremento ISTAT pari a +20,02%"* accumulato negli ultimi 5 anni sui valori di riferimento, in analogia a quanto già effettuato per il Contributo di Costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Illustra il meccanismo di calcolo basato sulla formula:

$CSA = \text{Valore di Mercato} - \text{Costo di Costruzione} - \text{Valore dell'Area}$. Dimostra, attraverso esempi numerici derivanti dalle tabelle di Sommacampagna per la residenza (es. zona Somma Collina), che l'adeguamento del 20,02% si applica in modo parallelo sia ai valori di mercato sia ai costi di costruzione necessari all'esecuzione dell'edificio. Di conseguenza, l'incremento compensa i fattori interni all'algoritmo, lasciando la plusvalenza finale e il relativo CSA dovuto sostanzialmente invariati per gli operatori. Specifica infine che il modello stabilisce un metodo di calcolo presuntivo medio, fatti salvi i casi con particolari complessità che i tecnici privati potranno dettagliare nei singoli computi in sede di manifestazione d'interesse.

ARCH. SARTORI PAOLO: Illustra l'applicabilità della norma anche nei centri storici e l'inquadramento urbanistico dell'atto, precisando che l'integrazione mira a incentivare il recupero e il riutilizzo del patrimonio esistente, riducendo il consumo di suolo. Gli interventi di recupero edilizio, manutenzione e adeguamento igienico-sanitario o tecnologico sono pertanto esenti dal CSA, che si applica esclusivamente in presenza di nuova capacità edificatoria autonoma, come ampliamenti volumetrici rilevanti non funzionali al mero recupero delle strutture preesistenti. Evidenzia che le modifiche ai gradi di protezione del tessuto storico costituiscono Variante Urbanistica al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 16-ter, e che la precisazione inserita nell'Allegato C è necessaria per prevenire future discussioni e contenziosi. Motiva inoltre l'applicazione della rivalutazione ISTAT del 20,02%, coerente con l'aggiornamento del Contributo di Costruzione approvato con deliberazione C.C. n. 75/2025, ritenendo i valori risultanti congrui e rappresentativi della plusvalenza potenziale netta, pur segnalando la difficoltà di stima del comparto industriale-direzionale per la scarsità di casi di riferimento. Confronta il sistema adottato dal Comune di Sommacampagna con quello di Verona, evidenziando che quest'ultimo utilizza valori catastali, non distingue le tipologie d'intervento e riscuote il contributo a saldo a fine lavori (fino a 5 anni). Sommacampagna, invece, prevede acconti temporali e una penale pari al 20% del CSA concordato in caso di rinuncia del privato, a tutela delle finanze pubbliche e della serietà delle proposte. Delinea infine l'iter procedurale della variante, comprendente la pubblicazione dell'avviso pubblico, l'affissione dei manifesti all'Albo Pretorio, la trasmissione della documentazione alle associazioni del centro storico e la previsione di un termine di 90 giorni per osservazioni e manifestazioni d'interesse.

ARCH. COMITO PAOLA: Conferma che l'integrazione normativa discussa è stata inserita formalmente nell'ultima riga delle modalità di calcolo dell'Allegato C, uniformando i criteri a quanto già stabilito all'interno dell'Allegato B per i centri storici a seguito delle precedenti revisioni del Piano. Relaziona sull'adeguamento tecnico del saggio annuale bancario, inserito in tabella con un incremento che lo porta dal 5% al 5,5%. Spiega che la cifra scaturisce da una ricognizione sui tassi medi applicati dagli istituti di credito, i quali registrano un range oscillante tra il 2,80% per i profili aziendali e il 6,99% per i clienti privati, attestando il 5,5% come un valore di mediazione semplificato e cautelativo a parziale beneficio dell'investitore privato non professionale. Consegna alla Commissione la bozza ufficiale della Proposta di Deliberazione C.C. e dei relativi allegati tecnici. Coordina la programmazione degli uffici, fissando il deposito formale degli atti tra la settimana successiva e l'inizio di quella seguente, in modo da consentire l'inserimento del punto all'ordine del giorno della seduta del Consiglio Comunale calendarizzata in via ipotetica per martedì 30 giugno 2026.

CONS. ALLEGRI GIANDOMENICO: Interviene nel dibattito tecnico in merito alla variabilità dei costi di costruzione, evidenziando l'ampia forbice economica che intercorre tra le diverse tipologie di intervento (dalle finiture dell'edilizia economico-popolare fino agli standard degli immobili di pregio o in classe A4) e raccomandando di monitorare l'impatto di tali oscillazioni di mercato sulla reale sostenibilità dei computi e sull'efficacia incentivante del piano.

A conclusione dell'illustrazione, la Commissione prende atto dei contenuti esposti, rinviando le determinazioni conseguenti alle successive fasi procedurali. La documentazione viene licenziata per il successivo inoltro al Consiglio Comunale previsto in via ipotetica il 30 giugno 2026.

Viene ricordato che, come da prassi normalmente utilizzata, la Commissione procede all'analisi e discussione degli argomenti all'O.d.g., rimandando, come nel caso in esame, al Consiglio la votazione sugli stessi.

Alle ore 18:35 viene conclusa la seduta.

Il Presidente	Il Segretario
Montresor Marco 	Paolo Sartori 

