

Verona, 6 febbraio 2018

Spettabile  
Comune di Sommacampagna  
Signor Sindaco  
Responsabile Ufficio Tecnico  
A MEZZO PEC

***Integrazione precedenti Manifestazioni d'interesse***

La Service Center Catullo S.r.l., richiamate le precedenti Manifestazioni di interesse inerenti le aree in Località Pezzarara e Caselle di cui la stessa è proprietaria, a modifica ed integrazione delle predette, propone all'Amministrazione un accordo urbanistico avente il seguente contenuto:

**A. area di Caselle, urbanisticamente classificata D6 ed F6:**

in coerenza con il contenuto della proposta di cui alla nota del 21 marzo 2016 n°5718,

(i) viene riconosciuta 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*);

(ii) 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, rese 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 il contributo di sostenibilità ambientale dovuto al Comune nell'importo di € 19.058,76;

(iii) 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;

(iv) 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%), benchè 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, la mitigazione ambientale richiesta dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, nei modi in cui verranno determinati in fase di definizione dell'accordo.

**B. area Pezzarara:**

(i) 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, benchè 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;

(ii) 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;

(iii) 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;

(iiii) 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, occorrendo 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.

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.

Si resta a disposizione per il seguito di competenza.

Service Center Catullo s.r.l.

Il legale rappresentante



Si allega:

1. progetto di massima nuovi volumi area di Caselle;
2. tabella planivolumetrica con calcolo del contributo di sostenibilità per nuovi volumi;

3. elaborato grafico inerente l'inclusione delle aree C e D nelle esistenti zone F6 e D6 e lo spostamento delle aree A e B e dello standard a verde e drenante dalla zona D6 a quella F6;
4. tabella di calcolo CSA per spostamento aree ad uso pubblico in zona F6.