



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 73 del 11/12/2017

OGGETTO: Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 38/17. Esame e valutazione delle Osservazioni pervenute - Presa d'atto dell'esito dei procedimenti inerenti alla Compatibilità Idraulica ed alla Verifica di Assoggettabilità a VAS con recepimento delle prescrizioni - Approvazione.

L'annoduemiladiciassette, il giorno undici del mese di dicembre 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

Oggetto: Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 38/17. Esame e valutazione delle Osservazioni pervenute - Presa d'atto dell'esito dei procedimenti inerenti alla Compatibilità Idraulica ed alla Verifica di Assoggettabilità a VAS con recepimento delle prescrizioni - Approvazione.

SINDACO

Punto n. 5 all'Ordine del Giorno: “ Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 38/17. Esame e valutazione delle osservazioni pervenute – Presa d’atto dell’esito dei procedimenti inerenti alla compatibilità idraulica ed alla verifica di assoggettabilità a VAS con recepimento delle prescrizioni – Approvazione. “

E' presente un estensore della variante, ing. Carollo, ed il responsabile dell'Area Urbanistica, Sartori, che il sindaco ringrazia.

ALLEGRI

Questa sera si completa, dal punto di vista procedurale, una procedura che è partita con la visione in Consiglio comunale con le manifestazioni di interesse, abbiamo fatto 3 Consigli comunali in cui abbiamo illustrato, dicevo già nel Consiglio precedente, abbiamo illustrato le manifestazioni di interesse che erano arrivate, abbiamo evidenziato quelle che ritenevamo in linea con il progetto della amministrazione, in particolare con il progetto di piano degli interventi che avevamo presentato e poi con l'adozione in data 26 giugno, di 8 manifestazioni di interesse.

Qui ho fatto una breve disanima di tutta la parte normativa si parte dal PAT, approvato dalla Giunta regionale il 3.5.16, per il Comune di Sommacampagna, e quindi da lì parte il processo di formazione per il piano degli interventi, vado un po' veloce da questa parte, che abbiamo già vista, in altre serate, poi se c'è bisogno mi fermerò per gli approfondimenti, e diciamo che il piano degli interventi ha una funzione di programmazione territoriale, connessa con il mandato amministrativo, infatti si denomina anche come Piano del sindaco.

Noi abbiamo presentato le linee programmatiche il data 10.6.14, ovviamente il documento ha delineato le linee strategiche, e la modalità con cui si sarebbe poi proceduto per la valutazione della congruità delle manifestazioni di interesse, per il calcolo del cosiddetto contributo di sostenibilità ambientale che è la modalità nuova di fare urbanistica.

Quindi durante il Consiglio comunale del 2.3.15 è stato presentato il documento programmatico preliminare, che è diventato appunto il punto di riferimento.

Entro il 7.4.15 sono state raccolte le manifestazioni di interesse e le osservazioni, sono arrivate 25 osservazioni e 40 manifestazioni di interesse.

Tutte queste sono pubblicate oggi sul sito internet del Comune e quindi sono verificabili da chiunque abbia interesse.

Da qui è partita tutta la fase di valutazione, parametrandola a quello che è stato il documento programmatico presentato, e a fronte delle 15 che sono state dichiarate eleggibili è iniziato il confronto con i proponenti per capire se c'era la sostenibilità tecnica, dal punto di vista dell'inserimento all'interno del PAT vigente, e dal punto di vista del contributo di sostenibilità ambientale, ovviamente i proponenti avevano proposto cifre che derivavano dai loro calcoli, noi le abbiamo

viste come ufficio e poi si sono manifestate come controproposta che la amministrazione ha inteso accogliere, perché giudicata congrua attraverso i parametri che erano stati illustrati all'interno del Consiglio comunale.

Come dicevo le 15 sono state presentate in commissione e poi all'interno del Consiglio comunale, in particolare poi di queste 8 sono state visionate in dettaglio, per essere inserite nella variante al piano degli interventi vigente.

Le riporto qui: con delibera del 7.6.17 sono stati approvati i testi degli accordi, che riportano sia la scheda degli interventi cioè le modalità con cui verrà realizzato l'intervento, sia i rapporti economici che regolano i proponenti e il Comune a fronte della manifestazione di interesse che si andava ad approvare.

In data 16.6 sono stati firmati tutti gli accordi e in data 26 giugno, in Consiglio comunale abbiamo approvato la delibera di adozione delle 8 manifestazioni che qui vedete illustrate. (elenca: RFB, Graziana Franco, Prodomo Flli, Sonese Miglioranti, Cantina di Cutoza, Golf club Verona.)

Le linee direttrici adottate si possono riconoscere in generale in queste due linee di sviluppo: recupero di ambiti dismessi o di degrado con relativa deduzione di impatto urbanistico sul territorio e il secondo, importantissimo in un periodo di crisi economica che ci auguriamo di avere alle spalle, ma che andava affrontata con la dovuta serietà per le attività ristorative e economiche esistenti sul territorio.

Con la delibera di adozione si prescrivevano varie cose, ho fatto qui un excursus rapido delle più significative, le altre le trovate comunque dettagliate all'interno della delibera.

Comunque che la delibera e gli atti collegati fossero pubblicati, in modo che chiunque potesse presentare osservazioni si è fatta pubblicità delle osservazioni anche con la procedura di affissione, su web e tramite manifesti, si è comunicato agli enti superiori, Provincia e Regione la avvenuta adozione della variante, e si è data comunicazione su due quotidiani a diffusione locale della adozione della variante, poi il dettaglio è scritto all'interno della delibera.

I tecnici estensori del piano, abbiamo raccolto 13 osservazioni nei termini di legge e abbiamo inteso comunque tendere il recepimento delle osservazioni anche a quelle che potessero essere arrivate qualche giorno dopo i termini di legge, quindi noi le abbiamo raccolte tutte, e quelle arrivate le abbiamo visionate.

I tecnici del piano, ing. Carollo e architetto Simonetto, che questa sera è assente per motivi personali hanno controdedotto, rispetto alla osservazione e hanno fatto una prima stesura del documento che era necessario, che poi andava inviato per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e VINCA alla commissione regionale VAS.

La commissione regionale VAS ha esaminato la documentazione e alla luce delle osservazioni pervenute ha espresso il parere motivato n. 208 del 26.10.17, di non assoggettare alla procedura di VAS la variante n. 1 al piano degli interventi con alcune prescrizioni.

E' una procedura abbastanza standard, si decide di assoggettare o non assoggettare, se si assoggetta si fa tutta la procedura, se non si assoggetta la commissione VAS può dare delle prescrizioni che possono essere osservate, quindi è non assoggettabilità con prescrizioni.

Ho messo anche qui, ma la trovate con più dettaglio nella delibera, qui è solo illustrato, però che siano messe in atto tutte le misure di compensazione, e/o previsione che abbiamo visto nel rapporto ambientale esaminato, che risultano peraltro già inserite nelle schede di progetto che abbiamo adottato, e che siano recepite le prescrizioni e le indicazioni delle autorità ambientali sopra richiamate, per le quali si rileva che con particolare riferimento di Ussl 9, che faceva tutta una disamina sulla raccolta dei rifiuti, le stesse risultano già attivate sul nostro territorio ci sono già, la modalità con cui si va a migliorare la modalità degli insediamenti, all'interno del nostro regolamento è già inserita, e quindi sono delle prescrizioni che in parte sono già adottate all'interno della documentazione e in parte nella prassi comune del Comune di Sommacampagna.

Ci sono invece delle prescrizioni sulla compatibilità idraulica che non sono oggetto della variante urbanistica ma che sono oggetto del progetto che poi verrà presentato che dovranno appunto tali prescrizioni essere rispettate dal progetto da presentare, relativo alla compatibilità idraulica.

Comunque lo abbiamo voluto mettere anche nelle schede norma, in modo che rimanga scritto e che diventi una prescrizione che questa sera già il Consiglio comunale da.

Io ho fatto un riepilogo, con più dettaglio delle 8 manifestazioni di interesse, le ho illustrate prima, ho detto i nomi, però qui vediamo la caratteristica e la tipologia di intervento per cui si tratta per RFB di un recupero urbanistico, magari

passerei a illustrarle in maniera veloce, ma per entrare in dettaglio e consentire una discussione completa, vediamo un po' di cosa parliamo.

Lo abbiamo già visto a giugno quando è stata adottata.

Questa è la prima manifestazione si tratta di un recupero nella zona Cà del Sale, la collina sotto il golf, qui era presente un edificio dismesso, una attività produttiva individuata nel PAT fuori zona, la manifestazione di interesse richiedeva di demolire il fabbricato esistente e di edificare uno o più edifici residenziali, diminuendo il volume del 50%, ovviamente la conversione ha un vantaggio per i proponenti, e qui il contributo di sostenibilità che è stato richiesto, sono circa 120 .000 euro che il Comune incassa da questo tipo di trasformazione.

L'edificio è indicato qui, con 1.

La manifestazione 2 è divisa in due parti, la 2.1 e la 2.2: anche qui si sfrutta una norma del PAT che consente al proponente di cedere una capacità edificatoria già in essere e quindi una possibilità che arriva dal PRG del '90 ancora, di edificare nella zona all'ingresso di Custoza, nella zona dove c'è l'edificio dismesso sulla destra, di proprietà Predomo, e qui la proposta è di cedere parte dell'edificabilità al Comune, che la acquisisce e di restituire quella che era stata data, e di portare invece, e qui andiamo nella 2.2, di portare 1.000 mc in località Tamburino Sardo, per potenziare la attività di ristorazione, presente, per l'attività Predomo.

Quindi togliamo di là 2.000 mc che era possibile portare a compimento, 1.000 vengono restituiti al Comune quindi non diventano più edificabili, e 1.000 finiscono nell'attività ristorativa, a completamento della proposta turistica del territorio anche qui andiamo a potenziare un'attività esistente che oggi lavora sul territorio.

Questo non ha contributo di sostenibilità ambientale perché la cessione dei 1.000 mc compensa il valore del contributo di sostenibilità ambientale, sfruttando la norma del PAT, art. 8.

La n. 3 presentata dai F.lli Albertini, prevede la demolizione di capannoni avicoli presenti in loc. Terruia, con la conseguente richiesta di edificato di tipo residenziale.

Qui sapete che sul territorio ci sono da tempo una serie di strutture di tipo avicolo, che nel passato hanno avuto maggiore riscontro dal punto di vista economico, che oggi sono dismessi, e che però creano potenzialmente dei limiti significativi, oggi quelli esistenti vicini alle abitazioni creano disagio alle abitazioni e quindi il PAT si era dato come obiettivo di eliminare il più possibile questi capannoni avicoli, in particolare vicini ai centri abitati.

La situazione è proprio quella che stiamo analizzando in questa scheda, e il volume edificabile è 2.815, anche qui in situazione significativa, rispetto al volume già costruito, qui oltretutto ci si augura, perché è già successo in parte con un potenziale altra attività di allevamento presente che verrà eliminata, ma ci si augura che se ne elimini una ulteriore, per consentire che un intervento dal punto di vista edilizio più adeguato, e andrebbe a vantaggio di tutta la corte Terruia, quindi l'intervento va a sanare una situazione che è complessiva, non solo sul otto che oggi andiamo ad analizzare.

Qui la parte di contributo di sostenibilità ambientale sono 157.000, vado a memoria ma credo che siano queste cifre, poi in caso lo dico in dettaglio.

La quarta manifestazione di interesse che avevamo adottato a giugno, riguarda la proposta della ditta Sonese, che agisce in conto della azienda MBM, che è un'azienda presente sul territorio da qualche decina di anni, lavora a livello nazionale nell'attività di costruzione di prefabbricati in metallo, è importante sul territorio e agisce a fianco con un'altra azienda che si occupa della parte immobiliare già oggi, che si chiama Sonese srl.

Quindi la manifestazione di interesse è stata presentata da Sonese per conto della attività futura di MBM.

E' l'edificato in zona Caselle, in zona di espansione industriale e la richiesta di poter costruire un edificio per la propria attività pari a circa 13.800 mq.

Qui insiste un vincolo che va rimosso sul quale c'è già l'assenso della società perché c'è il vincolo autostradale pari a 60 metri, che può essere ridotto su volontà della società Autostrade a 30 metri, e c'è già una lettera di società Autostrade con cui sancisce la volontà di poter ridurre questo vincolo.

Questa manifestazione di interesse porta con sé anche la realizzazione di una rotatoria, che vedete illustrata che va ad uso del miglioramento viario di uno degli incroci molto pericolosi, come viene rilevato anche dalla polizia municipale, - questa è l'isola ecologica, questa via Molinara - è pericoloso e quindi approfittiamo dell'inserimento di questa attività perché per l'attività stessa serve una rotatoria di quel tipo, e dimensioni, ma andrà a servire l'intero comparto e poi a vantaggio anche degli altri cittadini che transitano su quelle strade, qui l'intervento del CSA è significativo, perché utilizzando il metodo che avevamo presentato, questa è una di quelle iniziative che parte da terreno agricolo e diventa edificabile, il privato ha un vantaggio significativo, mi sembra che siano 660.000 euro.

In parte vengono utilizzati per la costruzione della rotatoria, però è un intervento che porta sul territorio un importo significativo.

La manifestazione successiva è localizzata nella zona adiacente a quella di cui parlavamo prima, è la proposta di Miglioranti, e anche questa è a trasformazione di capannoni avicoli, in questo caso attivi, esistenti ma anche operativi, in attività di tipo industriale, la superficie coperta sono anche qui 6.967 mq, andiamo a eliminare anche qui utilizzando le norme previste nel PAT per mitigare la situazione dei capannoni avicoli vicini a abitazioni o insediamenti di tipo industriale, andiamo a trasformare la superficie presente oggi dei capannoni avicoli in una superficie di circa 7.000 mq di attività industriale.

Il contributo per la sostenibilità ambientale sono circa 250.000 euro.

Questa è stata presentata a suo tempo dai signori Orlandi, oggi la proprietà è cambiata, è proprietà Sambugaro, azienda agricola, si tratta dell'agriturismo Cà del Pea, quindi non c'è modifica della cubatura, ma è semplicemente una trasformazione da attività agrituristica a attività commerciale ristorativa.

Lo abbiamo illustrato in Consiglio comunale, purtroppo nel tempo, attività che erano partite o per fortuna, attività che erano partite come agriturismo hanno avuto la fortuna di poter crescere e con difficoltà a volte riescono a rispettare i vincoli dettati dalla normativa per gli agriturismi e quindi nel PAT e nel piano degli interventi era stata inserita apposita norma che consentisse agli agriturismi censiti alla approvazione del PAT e quindi abbiamo fissato una data, era stata fissata una norma che potesse consentire agli stessi di chiedere una trasformazione d'uso per passare ad attività di tipo commerciale ristorativo.

Siamo riusciti a trovare l'accordo, altre manifestazioni tra le 15 che abbiamo visto hanno preferito rimanere agriturismi e il contributo credo sia di 116.000 euro.

La 7° è una richiesta arrivata dalla Cantina di Custoza, per la trasformazione di una zona agricola che si allinea alla zona agroindustriale già presente nella cantina sociale, è un allargamento della zona di pertinenza per la proprietà agroindustriale oggi presente.

Anche questa manifestazione va nell'ottica di poter fare lavorare meglio le attività presenti sul territorio la Cantina di Custoza è una delle attività significative per il nostro territorio e quindi abbiamo creduto fosse giusto dare la possibilità di lavorare meglio e anche di dare una migliore inseribilità al contesto in cui oggi è inserita la cantina.

Anche qui sono 198.000 euro di sostenibilità ambientale, e per le due motivazioni, per la congruità del CSA ma anche e soprattutto per dare la possibilità di crescere nel territorio di inserire anche questa manifestazione di interesse.

Questa manifestazione è un po' più piccola, da un punto di vista economico, perché è la trasformazione di area di tipo agricolo in area di tipo sportivo, siamo all'interno del Golf club Verona e quindi la possibilità manifestata dalla direzione di realizzare la 19° buca, oggi usa nei campi di golf, avere sempre una buca in più per poter fare la corretta manutenzione nella buca che si tiene normalmente chiusa, e questo da modo a loro di lavorare meglio e rendersi più appetibili.

Il Golf club è una attività importante sul territorio e devo dire che è stata una occasione anche con la nuova presidenza di iniziare a instaurare un rapporto con il Comune e con alcune attività presenti sul territorio, e quindi la disponibilità questa manifestazione porta con sé un miglioramento del rapporto con chi oggi ha responsabilità del Golf club e la volontà di inserirsi maggiormente nel tessuto sociale ed economico del Comune di Sommacampagna.

Siccome una delle volontà è di portare più gente sul nostro territorio con il turismo leggero di cui si parlava, crediamo che anche questa manifestazione, abbia rilevanza positiva sul territorio.

Qui il contributo di sostenibilità ambientale è basso, sono 12 .000 euro ma proprio perché il tipo di trasformazione e il vantaggio economico che se ne ottiene da area di tipo agricolo a area di tipo sportivo non è significativa e quindi il calcolo che abbiamo usato in altre situazioni per calcolare la redditività dell'intervento in questo caso è ridotto.

Riepilogando, le manifestazioni che mi auguro il Consiglio voglia approvare, sono sostanzialmente queste e portano a un CSA complessivo di 1.500 .000 euro, le vedete elencate qui, ora sono tutte illustrate.

Nell'attività di valutazione sono arrivate 13 osservazioni che avete visto allegate alla delibera, che do per lette, perché le abbiamo viste e sulle stesse è stata fatta una risposta da parte dei tecnici estensori del piano e dell'architetto Sartori.

Ho concluso la mia illustrazione, se avete bisogno di approfondimenti sono a disposizione.

Nel frattempo, alle ore 19.46 escono il sindaco_e Bertolaso. I presenti sono 11.

Successivamente, alle ore 19.54 rientra Bertolaso. I presenti sono 12.

Alle ore 19.58 rientrano Granados, Galeoto e il Sindaco, per cui i presenti diventano 15,

Alle ore 20.00 esce Montresor. I presenti sono 14.

Alle 20.10 esce Pietropoli. I presenti sono 13.

SINDACO

Grazie assessore, è aperta la discussione.

GIACOPUZZI

Le varie osservazioni vanno votate una a una ?

ALLEGRI

Vanno votate una a una, va votata la risposta alla osservazione.

Alle ore 20.14 rientra Pietropoli. I presenti sono 14.

SARTORI

La legge dice espressamente che il Consiglio comunale decide sulle osservazioni, quindi al di là delle proposte, delle osservazioni tecniche è il Consiglio comunale che decide se inserirle o meno all'interno del piano.

Noi abbiamo elaborato una risposta, una controdeduzione, che porta a delle valutazioni negative o positive, e il Consiglio è chiamato a recepire, aderire o fare altre cose, non so .. poi è la scelta che fate voi Consiglio comunale, dopo questo primo passaggio di determina sulle osservazioni si propone una delibera di approvare la variante, sono due passaggi, decisione sulle singole osservazioni e decisione sulla variante.

SINDACO

Ci sono interventi ? Prego.

GIACOPUZZI

Non so se sia il caso di dirlo, ma mi sono trovato in difficoltà a leggere tutto, perché non sono molto ferrato in materia e io condivido le due direttrici, quella del recupero e riduzione impatto urbanistico, e la valorizzazione delle singole attività produttive, sono linee direttrici anche interessanti e rispettose, io dico solo una valutazione globale rispetto alle osservazioni perché come annunciato precedentemente al Consiglio io avevo un impegno precedente e non posso essere presente fino alla fine.

Non sarei stato in grado di presentare osservazioni di carattere tecnico su queste manifestazioni di interesse anche perché quando le avevate presentate in Consiglio comunale io mi ero astenuto per ogni manifestazione perché non ritenevo congruo il contributo di sostenibilità, per questo mi ero astenuto.

Leggendo quelle pervenute, sono stimolanti, perché andavano a grattare aspetti che io non avevo considerato, quindi alcune le ho trovate interessanti, mi sono piaciute e le voterei a favore, altre (..) per non competenza dal mio punto di vista non riesco a catalogarle e valutarle in maniera congrua.

Ho trovato interessanti in queste osservazioni, ad esempio la n. 5, che sarebbe stato più interessante avere sottomano il progetto complesso, una rivalutazione molto più ampia, perché si va a trattare zone di carattere storico, di carattere di interesse che va al di là dell'aspetto meramente tecnico e quindi avere fatto uno studio più interessante e approfondito su questa porzione di territorio è un'idea che mi piace.

Come ho trovato anche congrua la osservazione n. 6 per quanto riguarda le risorse del CSA possano essere adoperate per l'interramento dell'elettrodotto.

E' sicuramente un elemento problematico. In alcune osservazioni ho condiviso anche l'idea dell'interesse pubblico che è un po' debole, vengono dati dei plus valori immobiliari a alcuni soggetti, ma l'interesse pubblico è un po' debole.

ALLEGRI

Scusi ingegnere mi è sfuggito, ma su quale l'interesse pubblico è debole? Su una specifica manifestazione o..

GIACOPUZZI

Nella 9 per esempio. Ho condiviso questa osservazione in cui l'interesse pubblico è un po' rattrappito, non so come dire.

Nella visione generale c'è una rivalutazione delle linee direttrici che è interessante, nel senso che mi pare che si vada a migliorare siti che devono essere migliorati e rivalutati, però queste osservazioni che ho letto, insomma mi sembravano, che ho detto adesso in questo momento, per le quali votare a favore, mi sembravano interessanti.

Un'ultima osservazione è che i soggetti che fanno osservazioni, compresi i consiglieri di minoranza, sono pochi, non so da cosa dipende, ma questo è indice sicuramente di difficoltà dell'argomento, è una osservazione che faccio tra me e me e che esplicito così ma anche forse della poca competenza, mi fermo qua.

SINDACO

Ci sono altri interventi?

ALLEGRI

Io mi auguro che le minoranze non abbiano fatto osservazioni anche perché il progetto complessivamente convinceva, consigliere Giacomuzzi, lei ha detto che le linee guida sono condivisibili, e abbiamo cercato attraverso il piano programmatico anche una chiarezza della metodologia di calcolo del CSA, abbiamo cercato di dare una risposta che contemperasse da un lato l'interesse pubblico che è fondamentale perché la cosa possa essere portata avanti, e dall'altro lato la fattibilità dell'intervento, perché questo era il dubbio che da sempre noi avevamo, perché dovevamo fare sì l'interesse pubblico e questo ci viene detto dalle linee guida che adottiamo, dal CSA, ma dobbiamo anche consentire che l'intervento sia economicamente vantaggioso perché possa essere attuato, quindi l'equilibrio tra queste cose non è stato facile, però questa sera siamo qui con 8 manifestazioni che gli stessi proponenti ci dicono che per loro vanno bene, ce le hanno proposte loro e noi diciamo che rispetto al documento programmatico, dico che la dismissione di edifici che non sono più congeniali o di edifici che creano vincoli significativi sul territorio è sempre un fattore positivo, quindi andare a togliere un'azienda industriale, come succede in alcuni casi, dismessa da anni, e che crea disagio sul territorio anche da un punto di vista in generale, della sicurezza pubblica, negli edifici dismessi non si sa mai cosa succede, è un vantaggio significativo per i cittadini di Sommacampagna.

Dall'altro lato, anche se da questo punto di vista riesco a portare a casa delle risorse sul territorio, è un vantaggio ancora maggiore, e quindi se una critica c'è nelle osservazioni generale, faccio fatica a capire come appunto aveva detto prima, perché riteneva che chiedessimo troppo ai privati, me lo ricordo bene il suo intervento da questo punto di vista, le osservazioni dicono l'esatto contrario, dicono che abbiamo chiesto troppo poco, ai privati che non è congruo, io le sto dicendo che o eravamo stati poco accorti prima, nella redazione nell'adozione di quel tipo di strumento di calcolo, oppure abbiamo sbagliato dopo, perché abbiamo chiesto troppo poco, faccio fatica a capirlo.

Sull'elettrodotto hanno risposto i tecnici meglio di me, lei ha visto la risposta all'interno della osservazione, tutti saremmo positivi per l'interramento degli elettrodotti, noi ci siamo battuti fortemente per riuscire a interrare l'unico elettrodotto che arriva dal progetto della TAV, e lì ci siamo riusciti, abbiamo fatto quello che potevamo, per fortuna ci siamo riusciti.

Questo è un elettrodotto già esistente, ha un costo significativo che i tecnici hanno valutato ed è allegato anche nella relazione, al di là di quello che è scritto in delibera e oltretutto l'elettrodotto crea una fascia di vincolo significativo per le attività elettromagnetiche, quindi diciamo che gli stessi tecnici ci dicono che quella cosa non ha un senso economico, e quindi come si diceva, se noi le cose le vogliamo fare, bisogna anche riuscire a fare in maniera coerente, se costa 10 volte la possibilità di intervento che c'è oggi sul territorio, significa non fare partire quel tipo di attività, siccome non andiamo a introdurre uno nuovo, ma il problema c'è e non si riesce a risolvere con queste manifestazioni di interesse, ci siamo permessi di dire che sì nel libro dei sogni ci sta tutto, ma le cose devono essere attuabili, quello che a noi premeva era mettere in circolo anche delle risorse economiche, che noi ci auguriamo che si mobilitino con queste manifestazioni di interesse, perché c'è necessità di fare ripartire l'economia.

Lo facciamo senza andare ad appesantire il tessuto urbanistico del territorio, anzi la maggior parte sono recuperi e quindi lo facciamo diminuendo il carico urbanistico dove possibile, e diminuendo il carico economico con attività positive per il territorio.

Spero di avere risposto a tutte, la 5 è già ricompresa nelle altre.

Alle 20.27 Giacomuzzi esce. Presenti 13

SARTORI

Volevo precisare che l'interesse pubblico, io studio urbanistica da un tot di anni, normalmente è l'individuazione di determinate azioni ed interventi all'interno del piano regolatore costituisce di per sé un interesse pubblico, se decido che va fatta una strada, molto banalmente, solo il fatto di segnlarla su una carta del piano regolatore da titolo per applicare il procedimento espropriativo e quindi l'interesse pubblico è connaturato con le previsioni urbanistiche, ahimè, perché non sempre questo è positivo, ma l'interesse pubblico, è difficilmente inquadrabile in urbanistica perché le previsioni urbanistiche hanno connaturato con la loro applicazione quei principi che stanno alla base delle scelte fatte dalla amministrazione e dal Consiglio comunale che sono per definizione di interesse pubblico.

BIGHELLI

Premetto che mi asterrò perché comunque si sono persi 3 anni e mezzo per andare a modificare e rifare le manifestazioni di interesse, perché vedo che più o meno sono le stesse, e quelle maggiormente interessanti sono più o meno quelle che erano state fatte nella precedente amministrazione, quindi legittimo cambiarlo, siccome era stata fatta una critica a noi perché avevamo ritardato sul piano degli interventi e voglio dire le critiche le avete fatte e pesanti, quando lei sindaco era in minoranza e adesso ci troviamo dopo 3 anni e mezzo che non è partito neanche un lavoro, per poter mettere il vostro timbretto, perché poi alla fine non vedo le cose più grosse erano esattamente quelle che c'erano prima e quindi si sono.. e poi potevano essere inserite, come si sta già facendo, delle altre osservazioni quindi io contesto questo tempo, 3 anni e mezzo che si è perso, non posso dire che si è perso perché avete fatto il vostro lavoro, ma era già stato fatto, ed era simile a questo, e quindi mi asterrò per le stesse ragioni che ho espresso.

GALEOTO

Intanto complimenti, invidio un po' chi fa questo lavoro, perché masticare questi concetti queste cose, non è da tutti, e non è neanche da me, che faccio altro, quindi con onestà intellettuale mi accodo a quanto detto dal consigliere Giacomuzzi, ho letto e riletto i documenti, però oltre un certo limite non riesco ad andare perché ho fatto un altro genere di studi.

Ho letto le osservazioni, per quanto è nelle mie facoltà comprensive, alcune le ho trovate anche molto interessanti, per esempio l'osservazione n. 8 sulla ditta Sonese, che mi ha aperto la conoscenza su cose che non avrei mai pensato di andare ad approfondire, nella osservazione 8, per chi non la ha letta o non la ricorda, la ditta Sonese vuole ingrandire, per un incremento del suo lavoro, e chi ha presentato la osservazione, si è fatto la visura camerale, e in base al codice ATECO sembra che la ditta Sonese non produca alcun bene, poi la ditta Sonese si vuole ingrandire, ma nel 2015 ha chiesto la riduzione del canone di affitto alla MBM perché dice che la crisi di mercato ha reso insostenibile il costo del canone di locazione, allora è legittima secondo me la domanda: se non ho i soldi chiedo la riduzione dell'affitto? Come

fai a ingrandirti, sono due cose che io da profana è un pensiero che potrebbe venire, e su questo mi sono un po' soffermata, poi in realtà anche altre manifestazioni di interesse, come quella del Golf mi sembra abbastanza semplice da comprendere, e non ci vedo niente di strano e quella che andava bene sulle altre, non ho titolo e mi asterrò come altri miei colleghi.

ALLEGRI

Io quando mi sono insediato non ho trovato nessuna delibera di manifestazioni di interesse precedenti, perché quando ci siamo insediati delibere o procedimenti attivati come quelli che abbiamo attivato noi, devo dirle consigliere che non ci sono, non sono agli atti, è stata fatta la raccolta delle manifestazioni di interesse, noi abbiamo fatto una raccolta simile, ma come ho spiegato in questo Consiglio comunale la abbiamo fatta con un metodo diverso, spiegando prima quello che volevamo fare, cosa che nella precedente amministrazione era... questione di metodo, però questo ci ha dato modo, come spiegavo anche nell'ultimo Consiglio comunale di dare a tutti la stessa tipologia di valutazione, cioè la valutazione viene fatta in base a quelle griglie che avete visto stasera, e che anche il consigliere Giacomuzzi ha detto di condividere, e quello è un metodo diverso, quindi non è stato perso tempo, perché non avevamo trovato delle cose già portate in cantiere, altrimenti visto che non volevamo fare perdere tempo a nessuno, le avremmo portate avanti, se le ritenevamo positive.

Il processo che abbiamo fatto noi, di attivazione, si erano raccolte le manifestazioni di interesse, non c'è stata adozione, e nulla.

A volte, il proverbio lo dice "presto e bene non conviene" anche qui il metodo, forse un po' laborioso è stato quello di mettere assieme un gruppo significativo di manifestazioni di interesse, proprio perché non fosse un intervento a spot, oggi le varianti al piano degli interventi che sottolineo, stanno sempre all'interno del PAT, il piano degli interventi agisce sempre attraverso il PAT, e quindi tutto quello che viene fatto è compatibile con il PAT, che il Comune si è dato.

Il piano degli interventi consentirebbe anche un intervento a spot, faccio una variante specifica per un'azienda che viene e mi presenta un progetto che condivido, noi essendo anche il primo piano degli interventi abbiamo voluto tenere una linea dove ci fossero un gruppo di soggetti che potessero anche parametrarsi tra di loro, e forse questo magari un po' di tempo lo ha portato via, però arriviamo nel momento giusto, sarà un po' di fattore fortuna, perché oggi è il tempo giusto, lo dicono i dati dell'edilizia, per avere queste manifestazioni approvate per poter partire, quindi "presto e bene non conviene" in questo caso devo dire che per fortuna che questo è il tempo giusto per dare risposte a esigenze importanti del territorio.

Sulla osservazione della ditta Sonese, MBM, devo dire che già la manifestazione presentata con la precedente amministrazione aveva le stesse caratteristiche, e anche quella che è stata presentata le cose sono sempre state fatte in massima trasparenza.

GALEOTO

Non c'ero.

ALLEGRI

Sto dicendo che è una modalità di presentazione, nessuno vuole nascondere nulla, perché non c'è nulla da nascondere, c'è una società che possiede gli immobili che oggi sono di proprietà di MBM che ha la stessa compagine sociale, mi sembra 80%, affitta a una azienda produttiva, sono gli stessi proprietari che affittano a un'azienda di loro proprietà.

Una è l'azienda patrimoniale e una l'azienda operativa, si può consentire o non consentire questa metodologia, che è consentita dalla legge italiana, che viene adottata da tantissime aziende sul territorio, è una cosa che ci sta, tengo la parte patrimoniale in un'azienda e la parte operativa in un'altra, nella osservazione mi è sembrato che si sia voluto un po' forzare la mano, io devo guardare alla sostanza.

La continuità di presentazione c'è non c'è nulla di strano che arriva dalla sera alla mattina, c'è Sonese srl che presenta per conto e nome di MBM, lo presentava nel 2013. e lo presenta nel 2015, la volontà è ancora quella di proseguire, le persone che si sono presentate alla trattativa e che hanno firmato sono le stesse che hanno le quote in Sonese srl, e in MBM spa, c'è un impegno della azienda a potenziare in MBM spa all'interno di quel capannone e a me devo dire, dal punto di vista politico questo basta, è una azienda importante da tenere sul territorio, ci sono altre aziende che con valori economici dei terreni molto diversi, potrebbero essere molto appetibili per un'azienda di questo tipo, ma perderemmo un valore importante per il territorio, un valore di ricchezza economica del territorio, spero di averla tranquillizzata per l'osservazione n. 8.

BERTOLASO

Mi ha fatto specie un po' sentire i commenti della minoranza nel senso che mi si dice che noi abbiamo la competenza, qui sono tutti consiglieri comunali, io sono ingegnere però non faccio urbanistica e ne capisco poco di urbanistica, l'assessore Allegri è informatico, tutti gli altri fanno dell'altro.

C'è un giudizio, una parte politica e una parte tecnica, e quindi noi andiamo a dare un voto sulla parte politica e il Consiglio è chiamato ad esprimersi, e secondo me è giusto che un consigliere, anche per democrazia e per l'espressione che si dà, per la costruttività che ha il consiglio, perché se diventa che in Consiglio la maggioranza vota a favore, la minoranza vota contro, perché non siamo in grado di decidere, mi sembra limitativo il ruolo della minoranza questo, quindi secondo me è giusto prendersi una responsabilità nel dire voto a favore, o contro o mi astengo per questi motivi, dall'altra parte non è vero che non abbiamo competenza, perché in qualità di consiglieri la competenza la abbiamo, volenti o nolenti, e quindi a mio avviso, e mi fa un po' specie questa cosa, è un discorso che io non condivido come modalità, poi capisco che è legittimo, però secondo me come modalità la minoranza dovrebbe fare le pulci alla maggioranza, cercare di dire questa cosa non funziona per questo o l'altro motivo, e anche fare da controllo a quello che fa la maggioranza, lo dico contro il nostro interesse perché per noi è più facile dire "hanno detto di no, votiamo contro e finisce lì" però secondo me credo che ci sia un difetto di funzionamento in questa modalità nel senso che io credo che sia legittimo votare a favore o contro ma uno deve votare contro o si astiene per questo o quel motivo, mentre fare una delibera di questo tipo che è importante per un territorio di Sommacampagna, nello sviluppo, nelle linee e tutto, può la maggioranza che vota compatta favorevole e la minoranza deciderà come votare se astenuto o contraria, e in più occasioni abbiamo sentito dire "Non abbiamo competenze," ma qui non si sta chiedendo competenza tecnica, c'è un giudizio politico che dobbiamo fare su questa delibera, poi i tecnici si sono già presi la responsabilità di esprimere il loro parere tecnico, ecco non mi piace questa modalità e volevo evidenziarlo, poi è legittima, e quindi non ho nulla in contrario, però volevo manifestare questo disagio, pochi sono tecnici eppure si esprimono e si prenderanno una responsabilità questa sera, perché hanno preso i documenti se li sono studiati, hanno chiesto chiarimenti e io volevo sottolineare questo perché in realtà non mi è piaciuto, ecco.

GALEOTO

Grazie, un conto è l'assunzione di responsabilità politica che si ha nel momento in cui si votano le linee programmatiche quindi la impostazione che voglio dare al mio territorio, voglio favorire la bioedilizia, voglio favorire questo o quello, qui il passo successivo alla volontà politica è quello dell'elaborato tecnico, io sono laureata in biotecnologia, responsabile qualità in un'azienda alimentare, e mi creda assessore Bertolaso, mi sono letta questi documenti, in commissione, quando abbiamo votato l'atto di indirizzo, quando è stata votata l'adozione, ma io non posso prendermi la responsabilità di avallare un procedimento tecnico non essendo un tecnico, è vero che i tecnici hanno dato il loro parere, ma se un'azienda di queste dovesse fare ricorso, come può essere successo anni fa con gli ex amministratori che sono stati chiamati in causa per avere approvato un piano finanziario per la discarica di cui parleremo in commissione domani, io voglio essere sicura di quello che voto, e io vorrei sapere i consiglieri Adamoli, Tortella Granados, e tutta la maggioranza cosa ne pensano della osservazione n. 3, io ho parlato di onestà intellettuale e questa secondo me è onestà intellettuale, se io ne so se sono in grado di decidere che per me una cosa è buona, va bene, io voto sì, a volte anche insieme alla maggioranza, avete visto altri esempi, o voto no a proposte, mozioni della minoranza, perché le ritengo non valide, ma io devo essere in grado di ritenere valida o meno una cosa, in questo caso la volontà politica c'è la ho capita, ma qui si parla anche di tecnica, e io non mi sento di assumermi la responsabilità tecnica, perché un domani potrei essere coinvolta in un qualcosa che non ho capito, allora per onestà intellettuale io dico che in questo ambito mi astengo, potevo anche astenermi e stare zitta e non motivare l'astensione, ma penso sia più trasparente motivare l'astensione, ora chiedo ai consiglieri cosa ne pensate delle osservazioni 3,5, 7 Grazie.

BERTOLASO

Non vorrei essermi espresso male e non volevo mettere in discussione la onestà intellettuale, anzi me guardo bene, e non ho mai avuto dubbi, di ritenere che i consiglieri di minoranza non abbiamo onestà intellettuale, il senso che volevo dire era se lei oggi avesse vinto le elezioni sarebbe qui al nostro posto a decidere.

Lei come consigliere di minoranza è chiamata dall'altra parte a farci da contraltare, mi ha fatto un po' specie sentire che due consiglieri diversi si sono espressi dicendo "Non abbiamo le competenze" che l'argomento sia difficile non ho dubbi ma siamo qui, siamo chiamati ad assumerci delle responsabilità qualcuno nel passato se le è prese, e nel bene o nel male si trova a pagarne le conseguenze, ritengo che faccia parte del nostro lavoro, nel bene e nel male, quando abbiamo deciso di candidarci a fare questa cosa, lo abbiamo fatto con lo spirito di dire, credo che si possa dire di servizio, non lo metto in dubbio su nessuno questo, anzi, ritengo che il ruolo della minoranza sia anche quello di

esprimersi, in casi come questo in maniera positiva, se ritiene positivo, o di dire dove c'è... vado a ripetere un concetto, non volevo mettere in discussione né l'onestà intellettuale né niente di questo, era solo una riflessione che volevo fare, non vorrei neanche farla più pesante di quello che è, mi sarebbe semplicemente un confronto nel merito delle singole, pur riconoscendo la difficoltà ..

GALEOTO

Voglio chiudere anche io, se fossi al vostro posto, sarei qui da mattina a sera, avrei dei tecnici, avrei potuto prendere altri consulenti, di cui magari mi fido per altri motivi, avrei vissuto la cosa 365 giorni l'anno, è diverso.

SINDACO

Volevi dire qualcosa Allegri?

ALLEGRI

Anche io ho un'altra preparazione, mi sono preso questo incarico di fare l'assessore e le cose me le sono approfondite, però anche io oltre un certo limite non vado, ho i tecnici a disposizione che come sono a disposizione de l'assessore anche di tutti i consiglieri di minoranza, quindi quando volete consultarli, come è successo in altre occasioni i tecnici sono a disposizione poi capisco che è più semplice non prendersi la responsabilità o non ci sono le condizioni per poterlo fare, quindi.. ricordo, visto che ne parleremo domani in commissione, che si può sempre votare a favore di un intervento se politicamente lo si condivide e esprimendo che non si può dare un giudizio dal punto di vista tecnico, perché non lo si riesce a fare, io mi fido di quello che è scritto dai tecnici.

Nella vicenda che lei ricorda, che è una vicenda dolorosa per questo Consiglio comunale, le ricordo che un consigliere di minoranza aveva votato a favore e non è stato portato davanti alla magistratura.

Le responsabilità fra maggioranza e minoranza sono sempre diverse, lei ha ricordato il caso, io ricordo bene come è andata quella vicenda, vedo che poi comunque le responsabilità sono diverse, ma non è per chiedere un voto a favore, è per esprimere che all'interno del Consiglio comunale si esprimono giudizi politici, io sono costretto come assessore a fare anche l'approfondimento tecnico e infatti sono il presentatore della mozione ma anche io il giudizio che posso dare è più politico che tecnico, poi dei tecnici non sono i miei tecnici, come non sono i suoi tecnici, sono i tecnici del Comune.

L'architetto Sartori è il tecnico del Comune e i tecnici incaricati del piano sono i tecnici del Comune che sono a disposizione come de l'assessore anche dei consiglieri di minoranza.

TORTELLA

Volevo solo rispondere a Luisa, visto che ci ha tirato in causa, penso di parlare per tutti, che qui dentro penso che qualsiasi consigliere di maggioranza o minoranza esprime il proprio voto per qualsiasi caso, non solo per questo, ma per qualsiasi altro voto, perciò si prenda la responsabilità di quello che vota.

SARTORI

Volevo semplicemente fare un inciso di questa natura, si parla di responsabilità e si parla di Procura della Repubblica, in generale, è evidente che in tutto quello che facciamo ci sono implicazioni amministrative e implicazioni penali, certo che se come tecnico, io parlo da tecnico, se dovessi ogni volta che devo firmare un documento, e le assicuro consigliere che ne firmo decine ogni giorno, e molto rilevanti, rilascio autorizzazioni di natura edilizia e anche urbanistica, lei potrà ben immaginare, certo che probabilmente, per verificare il verificabile, per essere sicuri del sicuro e probabilmente per arrivare tra 6 mesi a dire, si poteva essere, ma se ascolto l'avvocato non è, se chiamo in causa la sentenza del TAR e quella del Consiglio di Stato forse non è, le posso assicurare che lei avrebbe l'ufficio edilizia e urbanistica inchiodato per decenni.

Io non faccio considerazioni di altra natura, è semplicemente connotato con il ruolo che noi svolgiamo e per il quale io penso che i responsabili funzionari della Pubblica Amministrazione e lo dico perché sono decisamente sottopagati.

SINDACO

Io volevo fare due considerazioni, cerco di essere sintetica, la prima nel merito di quello che andiamo a portare, che ha presentato bene l'assessore che mi sento di ringraziare sentitamente i tecnici che sono qui, sia architetto Sartori, quindi il nostro ufficio, sia l'ingegner Carollo e il suo studio, perché vi assicuro che è stato fatto veramente, credo che si veda dalla mole di lavoro che è stato prodotto, e da quanto è stato approfondito ciascun punto.

Forse i tempi che Bighelli ritiene lunghi sono stati nella volontà di affrontare il tema in maniera dal punto di vista tecnico e procedurale, nella maniera più tecnica e corretta possibile, quindi anche che se qualche mese o settimana in più è stata aggiunta è stata dovuta a una volontà di fare il lavoro bene e di voler approfondire nell'interesse di tutti, vedendo le considerazioni che avete sottolineato rispetto alle osservazioni, mi sento di ribadire quali sono stati i criteri che ci hanno spinto a portare avanti queste manifestazioni di interesse rispetto ad altre, e che vediamo tradotte in realtà, in particolare il tema del recupero e il tema di favorire chi ha delle attività, perché non dimentichiamoci che, io colgo in qualche intervento sospetti vari, ma io credo che dovremmo riconoscere a chi investe e decide di ampliare la propria attività in un momento che forse non è proprio certissimo, di dare opportunità di lavoro e sviluppare un'attività credo che dovremo dare merito, più che avere sospetti che voglia in qualche modo imbrogliare il Consiglio comunale, questa è la mia convinzione, in questo momento, quindi nel merito credo che sia un grande risultato quello che portiamo all'attenzione del Consiglio comunale stasera, nel merito delle scelte, che vanno pienamente nelle linee di indirizzo e nel merito tecnico, di quello che è stato prodotto.

L'altra questione che lei pone, che pone Giacobuzzi e riprende Bertolaso, questo è un tema di fondo che è particolarmente evidente in un argomento come quello che stiamo trattando stasera, ma che può essere considerato rispetto a tutti i temi su cui si deve decidere, a meno che non parliamo di una cosa semplice, chiaramente comprensibile e leggibile in quel momento, ma molti degli argomenti che portiamo sono complessi.

Quale è il tema? Che mi pare che spesso, a partire da un po' di anni a questa parte mi pare che si voglia condizionare le scelte politiche con le vie giudiziarie, e questo è successo nel caso che citava lei prima con un gran danno per persone che si sono messe a disposizione dei cittadini di Sommacampagna ma anche forse per i cittadini tutti, non si capisce l'interesse, se non quello di mettere dei freni alla possibilità della politica di decidere, cosa successa anche in questo Consiglio comunale più di una volta e cosa peraltro abbastanza comune anche ad altre amministrazioni.

Ho avuto modo di dire a qualcuno dei consiglieri che all'assemblea di ANCI quest'anno a Vicenza, Enzo Bianco, sindaco di Catania, c'era il presidente della Repubblica, è stato il giorno di apertura dell'assemblea ha fatto un intervento su questi condizionamenti alla amministrazione che vengono proprio dai continui attacchi giudiziari spesso infondati, e strumentali a fini politici, che portano gravi danni ai cittadini, a volte mettono in difficoltà delle amministrazioni e mettono comunque in difficoltà delle persone che si mettono a disposizione, ecco.

Io capisco la vostra paura, però io credo che, va bene, se dovessimo avere anche noi questa paura, e tutti quelli che amministrano, non deciderebbero mai niente.

Quindi io credo che ovviamente le cose vanno fatte bene, seriamente, approfondite ecc, dopo di che, io sono il sindaco però confesso che io non leggo tutto approfonditamente le cose, c'è anche un aspetto di fiducia, nei tecnici, che io ho, fortemente e credo che sia motivata la fiducia dei tecnici seduti qui stasera e fiducia anche nella squadra amministrativa perché onestamente certe cose che porta avanti Bertolaso, so le cose principali, oppure un altro, e lo stesso i consiglieri rispetto alla Giunta, di un assessore rispetto a un altro, se non c'è rapporto di fiducia, tra chi amministra, non si riesce ad amministrare, a portare avanti un programma che sia un minimo articolato, questo mi sento di dire rispetto al tema che viene posto e che riconosco essere un problema di questi periodi amministrativi.

Ci sono altri interventi? Partiamo con la valutazione delle osservazioni.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 1 - Non accoglibile.

Non la leggo tutta perché è in delibera e qui illustrata, ne traccio le linee essenziali e la risposta da parte dei tecnici. Questa è la sintesi, in delibera.

Si segnala che la documentazione tecnica non è conforme alla normativa, e che venga prorogata fino a 60 giorni dopo la pubblicazione la possibilità di presentare le osservazioni.

Risposta: la delibera di adozione della variante al piano degli interventi è stata dichiarata dal Consiglio comunale immediatamente eseguibile, ciò significa che la procedura prevista da art. 18 poteva e doveva essere immediatamente avviata, come peraltro puntualmente eseguiti fatti salvi come sempre i tempi necessari a fare le cose

E' stato dato avviso sul sito internet, Albo Pretorio e pubblicazione di manifesti, come ho illustrato prima nella presentazione.

Gli elaborati tecnici sono stati depositati, ecc.

I tecnici ci dicono che la variante è legittima e tecnicamente regolare, le osservazioni le abbiamo visionate tutte, e sono state tutte sottoposte dopo il parere dei tecnici estensori del piano alla commissione VAS regionale, che ha dato parere.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 1.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 1.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 2 - non accoglibile

Si chiede la verifica della legittimità della delibera 38/17 in quanto anomala.

Qui c'è tutta la disanima preparata dai tecnici che dice che la delibera è a norma e che viene seguito il metodo di elaborazione della L.R 11/04 art. 48 comma bis e poi c'è la spiegazione nel dettaglio delle spiegazioni di regolarità della delibera e della procedura.

Proponiamo di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 2.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 2.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 3- accoglibile

Si chiede di verificare la superficie coperta massima consentita nella zona, in base alla scheda progetto adottata, zona C4, parliamo dell'intervento Albertini, l'osservante rileva che la conformazione dell'area e il progetto del PUA potrebbero condizionare negativamente l'utilizzo dei volumi e chiede quindi di inserire l'osservazione più generica di zona C.

Il parere dei tecnici è positivo, riteniamo di accogliere la osservazione nei limiti indicati dai progettisti, inserendo nella scheda progetto la sigla C) anziché C4.

Gli elaborati sono già stati aggiornati in tal senso.

SINDACO

Si propone di accogliere l'osservazione n. 3:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di accogliere l'osservazione n. 3.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 4 - non accoglibile

Sempre in merito alla legittimità della delibera di adozione della variante appunto del piano degli interventi 38/17 in particolare con l'analisi relativa al consumo di suolo, qui è stato fatto uno studio specifico sullo studio di suolo, allegato alla delibera, non c'è questa problematica, lo avevamo anche spiegato nel Consiglio precedente, che le verifiche tecniche portano a dire che siamo in linea con quanto deliberato dalla Giunta regionale in merito ai PAT già partiti che indicano nella possibilità di pianificazione entro 6 mesi dalla data di adozione della L.R la possibilità di edificare il 30% del PAT approvato. C'è una relazione dei tecnici allegata.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 4:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 4.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 5 - non accoglibile

Parliamo della ditta RFB, si dice che siccome è vicina al Golf Club, abbiamo tutti vista e letta la osservazione, semplifico, dovrebbero essere superiori ai concordati 120 .000 euro, e il tutto è stato fatto utilizzando il criterio di valutazione usato per tutte le manifestazioni di interesse, e quindi la valutazione del valore finale degli immobili è valutata in maniera differenziata, come ricordate a Custoza, Sommacampagna collina, Sommacampagna pianura e Caselle, quindi il valore stimato di vendita degli immobili è stato già differenziato rispetto al luogo dove si va a insediare.

Siccome lo abbiamo determinato con il meccanismo illustrato in Consiglio comunale e approvato dal Consiglio, riteniamo il contributo di solidarietà congruo.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 5.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 5.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 6 - non accoglibile

Si chiede che sia valorizzata la fruizione turistica del territorio, in relazione a quanto previsto dalla scheda progetto, con previsione di adeguata valorizzazione in sintonia con il progetto del museo diffuso di Custoza, e si ribadisce quanto indicato nella osservazione 5, relativamente alla quantificazione di CSA.

Mi sono già espresso prima, il metodo è sempre lo stesso, è già stato osservato secondo il punto di vista delle minoranze noi chiedevamo troppo, ma noi crediamo di avere chiesto il giusto.

Sul discorso del museo diffuso, noi cerchiamo attraverso l'urbanistica di incentivare le attività inserite nel piano degli interventi ma non possiamo obbligare le persone a fare quello che non ci propongono, noi possiamo chiedere che ci sia una certa metodologia di lavoro e riteniamo che questa manifestazione vada in linea con la valorizzazione turistica del territorio perché andiamo a incentivare il lavoro di una attività già presente, e che da lustro al nostro territorio poi riusciremo con questa e altre azioni a metterla in relazione con quello che è l'attività sul museo diffuso, ma non è una

specifica azione urbanistica, oggi che può farci dire di legare questo alla Casa del tamburino sardo, sono proprietà diverse, non lo possiamo fare.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 6.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 6.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 7 - non accoglibile

Si chiede relativamente alle aree dei sigg.ri Albertini, che con le risorse CSA sia previsto l'interramento dell'elettrodotto esistente e conseguentemente confermata la capacità edificatoria concessa con il PRG. Si ribadisce l'osservazione 5.

Come dicevo prima i progettisti stessi rilevano che l'interramento dell'elettrodotto in questa situazione non è possibile, economicamente sostenibile, ma anche dal punto di vista urbanistico, io credo che oggi togliere dei mc in quella zona, sia comunque un fattore positivo, quindi non andrei mai a confermare quello del 1990, quando il proponente mi dice di togliere da lì, tutti saremmo d'accordo nell'interramento dell'elettrodotto ma oggi la cosa non è economicamente possibile, quindi ci sentiamo di respingere, vorrei sottolineare che non ha nulla a che fare con la proposta dei sigg.ri Albertini, ma trattasi invece dei sigg.ri Predomo, che stanno da un'altra parte, è un errore sostanziale.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n.7

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 7.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 8 - non accoglibile

Relativa alla scheda progetto n. 4, ditta Sonese.

Qui si dice che non è congruo il calcolo del CSA, la ditta proponente, ne parlava prima il consigliere Galeoto, non è quella che utilizzerà, abbiamo già spiegato perché e si dice che non è coerente con il PAT e la relativa VAS.

E' stata fatta una analisi da parte dei progettisti del piano, dal punto di vista ambientale, e le osservazioni che fanno i progettisti, condivisi dalla commissione regionale VAS, che da un parere positivo, dicono che non c'è un appesantimento dal punto di vista ambientale, anzi avrete avuto modo di leggere la relazione, dicono l'esatto contrario, che per i termini con cui è stata presentata la osservazione si può dedurre l'esatto contrario. Per le relazioni tra Sonese e MBM mi sono già espresso prima, sulla capacità, sul CSA siamo sempre sui termini precedenti.

C'è anche la spiegazione, punto per punto del perché riteniamo che questo intervento sia in linea con la VAS del PAT e il PAT.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 8:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 8.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 9 - non accoglibile

E' relativo alla scheda progetto n. 5, ditta Miglioranzi, per le quali sono espresse le stesse osservazioni 4 e 7 relative al CSA, quindi inferiore a quanto dovuto.

Si chiede che sia respinta, non approvando la variante e destinando l'area alla mitigazione ambientale.

I progettisti evidenziano che l'area è già compromessa a fronte dell'insediamento esistente, qui parliamo dei capannoni avicoli attivi e quindi il sacrificio di ubicarvi un insediamento produttivo è giustificato al fine di crearvi una barriera visivo/acustica, nei confronti della limitrofa autostrada. Nel merito, io posso fare mille proposte, ma non sono il proprietario dell'area, quindi se devo come Comune diventare proprietario, perché qui si propone di mettere la mitigazione al posto dei capannoni di polli, ma se devo fare la mitigazione lì, devo diventare proprietario dell'area e oggi ho solo due possibilità o acquisto o faccio l'esproprio, ma andare a espropriare un'area produttiva per mettere la mitigazione, credo che non abbia senso poi io non vedo l'area più vocata per la mitigazione ambientale perché andrebbe a mitigare zone di tipologia industriale, tutto si può fare, in un mondo ideale, ma economicamente dobbiamo fare in modo che le cose stiano in piedi. Per il CSA stesse osservazioni di prima.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 9.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 4 (Galeoto, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 9.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 10 - non accoglibile

Riguarda la scheda di progetto n. 3, quella dei F.lli Albertini, viene riproposto il tema del CSA troppo basso, rispetto a quello approvato dal Consiglio comunale, e non dovrebbe essere approvata, se non inserita in un più ampio contesto finalizzato a mitigare impatti stradali e a migliorare la qualità della vita, prevedendo la realizzazione di strutture verdi sul confine di A4.

I tecnici del piano dicono che la soluzione proposta comporta un onere che rende non attuabile oggi tale intervento, comunque qui verrà realizzato una barriera a protezione delle residenze che si vanno a insediare, oltre al fatto che si eliminano in questo caso i capannoni avicoli e altre attività presenti oggi in loc. Teruia o potenzialmente presenti, migliorando la vivibilità del territorio da questo punto di vista .

Per l'intervento comunque sarebbe stato necessario sempre per fare l'intervento lungo l'autostrada bisogna andare a espropriare la terra, in questo caso potremmo anche farlo in futuro, perché qui trattasi di territorio agricolo, ma non può essere oggetto di questa manifestazione di interesse perché non ce lo propone la proprietà, noi possiamo andare ad incidere su quella che è la proprietà che oggi ci propone la trasformazione. In linea ipotetica tutti vorremmo avere una fascia di verde lungo l'autostrada da Verona fino a Sona, poi ci vogliono azioni concrete per poterla realizzare, qui iniziamo a dare una soluzione concreta ai problemi. Lasciamo poi il merito e l'onore a chi viene dopo di noi, di realizzare questo che sarebbe un progetto ideale.

Si propone di respingere l'osservazione.

Alle 21.15 Galeoto esce. Presenti 12.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 10:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 3 (Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 10.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 11 - non accoglibile

Riguarda la scheda progetto n. 7 Cantina di Custoza, si ribadiscono le considerazioni sul CSA, si segnala la presenza nell'area di edifici e manufatti pre-esistenti alla istanza di variante, e/o di manifestazione di interesse alludendo perciò che ci sia una variante adottata quale condono edilizio, e quindi si chiede che non sia approvata, se non condizionata alla presentazione di un progetto complessivo di riqualificazione.

I progettisti evidenziano che nella scheda sono già inserite le previsioni finalizzate all'inserimento del paesaggio e nell'ambiente del nuovo intervento, auspicando che sia l'occasione per la riqualificazione dell'intero contesto e ribadiscono, come in altre osservazioni, che è più efficace operare con inserimenti ben controllati che con vincoli e limitazioni, che normalmente appesantiscono e rendono più complesso il processo di riqualificazione. Siccome c'era un'allusione chiara a una ipotesi di condono edilizio mascherato vengono riportate tutte le licenze e concessioni edilizie in atto, intestate alla Cantina di Custoza sono in atti, che hanno consentito l'edificazione di quegli edificio oggetto di osservazione e ne risulta destituita a qualsivoglia valenza l'allusione alle possibili illegittimità. Sul CSA quanto detto sopra.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 11:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 3 (Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 11.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 12 - non accoglibile

Golf Club Verona, anche qui osservazione sul CSA, e si dice che non ha i crismi di interesse pubblico in quanto ambito sportivo privato mentre rendendo l'area permeabile, con percorsi fruibili a tutti collegando le principali aree agricole e boscate di quella parte di territorio, potrebbe essere più interessante.

E' stata fatta un'analisi puntuale da parte dei progettisti che evidenziano che oggi i percorsi attivabili e compatibili con la presenza dell'attività golfistica rischiano di mettere in grossa difficoltà sia chi usufruisce del percorso che i giocatori stessi, dall'altro lato comunque nel recente passato devo dire che c'è sempre stata la disponibilità, durante ad esempio le passeggiate di primavera a poter transitare all'interno del Golf club, che diventa quindi accessibile a chi ha voglia di conoscere il territorio.

Oggi oltretutto lo stesso ristorante è accessibile a chiunque, non è più un circolo chiuso e quindi chi vuole usufruire di questa struttura sportiva lo può fare sia dal punto di vista culinario che da altri punti di vista.

Come tutti i nostri territori, nel momento in cui c'è una attività sportiva in corso non possiamo pretendere che si vanno a insediare, è come fare passare in un campo di calcio qualcuno che passeggia.

Noi possiamo auspicare, cosa a cui stiamo lavorando in una maggiore relazione del Golf club Verona con il tessuto di Sommacampagna, ma non possiamo imporre di fare percorsi in un terreno che non è nostro.

Riteniamo che invece abbia valenza pubblica perché sono risorse di persone che si avvicinano al golf e vengono anche da tutta Italia a giocare sul nostro territorio e rendere maggiormente fruibile lo stesso, oggi è un vantaggio intrinseco a tutto il territorio.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 12:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 3 (Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 12.

ALLEGRI

OSSERVAZIONE N. 13 - non accoglibile

Trattasi di osservazione inerente al deficit ambientale del territorio comunale, conclusa con richiesta di non approvare la variante al piano degli interventi adottata, prima di adottare un'adeguata variante ambientale al PAT.

I progettisti evidenziano che gli accordi oggetto della variante adottata, appaiono adeguatamente motivati e supportati da compensazioni/mitigazioni di carattere ambientale che giustificano o supportano le scelte operate, in merito si rileva che il PAT riassume e contiene sia gli aspetti tecnico-pianificatori, che quelli afferenti alla compatibilità ambientale, certificati da esito positivo e favorevole della VAS, approvata dalla commissione VAS Veneto.

La variante al piano degli interventi adottata, inserendosi in tale quadro programmatico non prevede azioni che determinino alterazione degli equilibri a suo tempo ritenuti sostenibili proponendo per ogni intervento forme di mitigazione idonee e proporzionate, come peraltro dimostrato dall'esito positivo della verifica di assoggettabilità a VAS.

Si propone di respingere l'osservazione.

SINDACO

Si propone di respingere l'osservazione n. 13:

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 3 (, Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di respingere l'osservazione n. 13.

ALLEGRI

Ora bisogna votare l'approvazione della delibera sulla base dell'esito delle votazioni relative alle osservazioni che abbiamo appena effettuato.

SINDACO

Ci sono dichiarazioni di voto? Nessuna.

Propongo di approvare la variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 38/17. Esame e valutazione delle Osservazioni pervenute – Presa d'atto dell'esito dei procedimenti inerenti alla compatibilità idraulica ed alla verifica di assoggettabilità a VAS con recepimento delle prescrizioni – Approvazione. :

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli 9, contrari //, astenuti 3 (Bighelli, Pietropoli, Gozzo), espressi in forma palese,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento per costituirne parte integrante, formale e sostanziale, e pertanto di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 5 della L.R. 11/04 la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, come risultante dagli elaborati allegati.

SINDACO

La delibera viene approvata.

(applauso)

Il Sindaco chiede all'ing. Carollo di dire due parole, anche a nome dell'altro tecnico incaricato.

CAROLLO

... e che è assente questa sera, ma giustificato perché si è sposata la figlia e stanno facendo un festone da 3 giorni, a Napoli.

Vi volevo ringraziare per la opportunità che ci avete dato, stiamo ancora lavorando con l'ufficio tecnico perché abbiamo un'altra attività da portare a conclusione, che è la redazione del primo piano degli interventi vero e proprio, quindi stiamo lavorando al comparto normativo, spalla a spalla con gli uffici, per quanto riguarda anche l'architetto Sartori, guai se non ce la avesse, è veramente una colonna portante del Comune perché lavora sempre con coscienza ponendosi nei confronti di ogni problematica a 360°, la difficoltà del suo lavoro è anche sapersi prendere la responsabilità di quello che fa, come lo facciamo noi, dall'altro lato che andiamo a firmare dei documenti, ma lui ha anche l'interfaccia con l'applicazione pratica del lavoro che esce dalle nostre mani e che comunque dovrà gestire con il pubblico e i cittadini di Sommacampagna, che non è certo un lavoro facile. Grazie.

ALLEGRI

Se mi permettete ringrazio i tecnici estensori del piano e l'architetto Sartori per la collaborazione che mi hanno dato nell'arrivare questa sera a presentarvi questa delibera, quindi i miei ringraziamenti, a nome di tutto il Consiglio comunale di Sommacampagna.

CAROLLO

Mi scuso, perché ho dato per scontato, e non si deve dare per scontato, che un amministratore come il dottor Allegri, fosse presente anche a quasi tutte le riunioni tecniche che facciamo è una mosca bianca, onore al merito.

SINDACO

Va bene scusate la informalità, ma mi sembrava importante, grazie mille.

Premessa.

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 del P.A.T., che assolve alle funzioni strategico – programmatiche dell'assetto urbanistico del territorio e la positiva valutazione di compatibilità ambientale dello stesso ai sensi del D.Lgs 152/06 (procedura di VAS), si è conclusa la prima fase di adeguamento delle strumentazione urbanistica generale comunale alla riforma urbanistica prevista dalla L.R. 11 del 2004, che prevede la sostituzione del Piano Regolatore Generale (P.R.G. – L.R. 61/85) con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C. – L.R. 11/04), a sua volta 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 quindi lo “strumento di pianificazione” **di durata quinquennale** e di sola competenza comunale che, in coerenza ed attuazione del P.A.T., individua e disciplina le trasformazioni del territorio, **da attuarsi** in rapporto ... con il bilancio pluriennale ... , con il programma ... delle opere pubbliche ... attraverso interventi diretti o a mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Con l'entrata in vigore del P.A.T., fatte salve le “incompatibilità urbanistiche” nello stesso indicate, al fine di non interrompere la continuità dell'azione di governo del territorio ed in attesa della stesura ed approvazione del Piano degli Interventi, l'attuale Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi della legge regionale 11 del 2004 - art. 48 comma 5bis, ne ha assunto le funzioni.

Nel 2015 è stato presentato il Documento Programmatico finalizzato alla redazione di un nuovo P.I. in adeguamento tecnico e normativo di quello vigente (ex P.R.G.) cui ha fatto seguito l'assegnazione dell'incarico professionale (esterno) al Raggruppamento Temporaneo tra professionisti costituito dall'ing. Carollo Lisa e dall'arch. Simonetto Eliodoro Antonio, giusto Disciplinare di Incarico sottoscritto in data 04.02.2016 prot. 1872.

Parallelamente, a seguito dell'esame preliminare delle Manifestazioni di Interesse pervenute e nell'attesa di completare la complessa ed articolata attività inerente alla stesura del corpus normativo e regolamentare del nuovo piano, è stata attivata una procedura finalizzata alla redazione della Variante n. 1 al P.I., quale parziale risposta al territorio ed alle istanze dallo stesso provenienti, per l'inserimento nel P.I. vigente (ex P.R.G. vedi sopra) di quelle selezione e positivamente valutate dal Consiglio Comunale con delibere n. 50 del 18.07.16 - n. 65 del 21.09.16 e n. 93 del 28.11.16.

Con delibera della Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2017 sono stati, a seguito del mandato consiliare ricevuto, approvati i testi degli Accordi da inserire nel P.I., sottoscritti in data 16.06.2017, i seguenti Accordi ex art. 6 L.R. 11/04:

| PIANO DEGLI INTERVENTI - AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015 | | | | | | | | | | |
|---|---|-------|----------|--------------------------|-------------------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------------------|--|
| Elenco degli Accordi sottoscritti in data 16.06.2017 | | | | | | | | | | |
| n. | Inestatario - Proposito | prot. | del | Ubicazione | Tipologia della trasformazione | Oggetto | Rif. | Dati Proposta accolta | | Tipologia Intervento |
| | | | | | | | | mc/req | Cua - € | |
| 1 | R.F.B. srl | 5198 | 02.04.15 | Loc. Ca del Pepe | Residenziale | Riconversione in loco di un edificio ad uso produttivo collocato in zona impropria, con edifici residenziali previa riduzione dei volumi esistenti | Del. C.C. n. 50/2016 | 2.350 | 120.000 | Recupero Urbanistico |
| | | 14042 | 12.07.16 | | | | | | | |
| 2 | Predomo Graziano | 5239 | 02.04.15 | Loc. Tamburino Sardo | Commerciale | Trasferimento volumetrica per ampliamento attività di ristorazione. | Del. C.C. n. 50/2016 | 1.000 | rinuncia a 1.000 mc residenziali | Potenziamento attività di ristorazione |
| | | 13103 | 13.07.16 | | | | | | | |
| 3 | Albertini Silvano - Leonello - Mario | 5342 | 03.04.15 | Loc. Ternua | Residenziale | Realizzazione di insediamento residenziale in Loc. Ternua con trasformazione di all'edimenti esistenti | Del. C.C. n. 50/2016 | 2.815 | 157.000 | Riconversione all'edimenti in residenza |
| | | 13914 | 11.07.16 | | | | | | | |
| 4 | SONESE Srl | 5344 | 03.04.15 | Caselle | Produttivo | Trasformazione aree agricole in Caselle in aree per insediamenti produttivi | Del. C.C. n. 50/2016 | 13.808 | 663.106 | Espansione Produttiva |
| | | 14030 | 12.07.16 | | | | | | | |
| 5 | Migliorani 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) a produttiva | Del. C.C. n. 50/2016 | 6.967 | 238.755 | Espansione Produttiva con rimozione all'edimenti |
| | | 14027 | 12.07.16 | | | | | | | |
| 6 | Immobiliare Ca' del Pepe - Oriandi Andrea - Sobrento Soc. Agricola Sambugaro Teresa - DCG 27/17 | 5431 | 07.04.15 | Loc. Ca del Pepe | Commerciale | Riconversione di un insediamento agriturismo in attività commerciale di ristorazione - Loc. Pezzarara | Del. C.C. n. 50/2016 | 400 | 116.000 | Potenziamento attività |
| | | 14152 | 13.07.16 | | | | | | | |
| 7 | Cantina di Custosa Società Agricola Cooperativa | 5198 | 02.04.15 | Loc. Staffalo - Custosa | Produttivo Agro-Industriale | Ampliamento delle aree produttive di pertinenza dell'insediamento esistente | Del. C.C. n. 65/2016 | 9.599 | 197.906 | Potenziamento attività esistente |
| | | 17272 | 08.09.16 | | | | | | | |
| | | 17474 | 12.09.16 | | | | | | | |
| | | 17606 | 14.09.16 | | | | | | | |
| 8 | Golf Club verona spa | 5338 | 03.04.15 | Aree in Loc. Ca del Sale | cambio d'uso da agricolo a sportivo | Ampliamento del campo da golf | Del. C.C. n. 93/2016 | 18.698 | 11.850 | Ampliamento aree campo golf |
| | | 22611 | 21.11.16 | | | | | | | |

Con delibera consiliare n. 38 del 26.06.2017 è stata quindi adottata la “Variante n. 1 al Piano degli Interventi” composta dai seguenti elaborati tecnici (allegati alla stessa in forma digitale):

- Tav. 1 Stralcio del PI vigente con individuazione delle aree oggetto di variante;
- Tav. 2 Variante 1/2017 alla zonizzazione del PI;

- Tav. 3 Variante n. 1 al PI – Schede normative relative ai seguenti interventi:
 - Scheda n 1 - Riconversione edificio produttivo in volumi residenziali - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta R.F.B. srl firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n. 2.1 - Ampliamento attività di ristorazione in Loc. Tamburino Sardo - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n. 2.2 - Revisione della capacità insediativa dell'area C3*2 in Custoza - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 3 - Riconversione allevamenti esistenti in residenza - Loc. Terruia - Accordo di Pianificazione Ditta Albertini firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 4 - Nuovo insediamento produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta So.Ne.Se. firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 5 - Riconversione di allevamenti esistenti in aree ad uso produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta Miglioranzi firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 6 - Trasformazione insediamento agriturismo in attività di ristorazione - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta Azienda Sambugaro firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 7 - Ampliamento aree ad uso produttive - Loc. Staffalo - Accordo di Pianificazione Ditta Cantina di Custoza firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 8 - Ampliamento aree sportive – Loc. Cà del Sale - Accordo di Pianificazione Ditta Golf Club Verona firmato in data 16.06.2017;
- Variante n. 1/2017 al PI – Relazione tecnica;
- Accordi di Pianificazione sottoscritti in data 16.06.2017:

| | |
|---|-----------------------------|
| a) Accordo di Pianificazione Ditta R.F.B. srl | rif. Scheda Normativa n. 1; |
| b) Accordo di Pianificazione Ditta Predomo srl | rif. Scheda Normativa n. 2; |
| c) Accordo di Pianificazione Ditta Albertini | rif. Scheda Normativa n. 3; |
| d) Accordo di Pianificazione Ditta So.Ne.Se | rif. Scheda Normativa n. 4 |
| e) Accordo di Pianificazione Ditta Miglioranzi | rif. Scheda Normativa n. 5 |
| f) Accordo di Pianificazione Ditta Azienda Sambugaro | rif. Scheda Normativa n. 6 |
| g) Accordo di Pianificazione Ditta Cantina di Custoza | rif. Scheda Normativa n. 7 |
| h) Accordo di Pianificazione Ditta Golf Club Verona | rif. Scheda Normativa n. 8 |
- Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale (Vi.N.Ca);
- Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Per quanto riguarda la Scheda n. 6 – Azienda Sambugaro, in relazione alle problematiche riscontratesi in sede di stesura dell'Accordo circa il previsto deposito di idonea polizza fideiussoria a garanzia del versamento del contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) concordato, veniva approvato un emendamento finalizzato ad accordare alla ditta intestataria una proroga dei termini per il deposito della polizza medesima di gg. 15, termine che risulta essere stato rispettato in quanto la polizza citata risulta pervenuta al protocollo del Comune in data 10.07.2017 e poi protocollata in data 11.07.2017 al n. 14322;

Con la delibera di adozione n. 38/17, si prescriveva e stabiliva inoltre che:

- 1°. la documentazione inerente alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), acquisita agli atti dell'ufficio, finalizzata all'acquisizione dei relativi pareri, venga inoltrata presso gli enti competenti e preposti durante il periodo di tempo intercorrente tra la fase di adozione e l'approvazione finale, al fine di acquisirne il relativo parere del quale verrà dato conto in sede di delibera di approvazione;
- 2°. entro 8 giorni dall'adozione il Piano sarà depositato presso la sede comunale – Servizio Edilizia Privata Urbanistica e Sit, a disposizione del pubblico per 30 gg. consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 30 gg.;
- 3°. si prevedeva quale ulteriore forma di pubblicità l'affissione del suddetto avviso nel territorio comunale (sotto forma di manifesti) e sul portale web del Comune;
- 4°. si prevede di comunicare via Pec l'avvenuta adozione della variante alla Regione ed alla Provincia;
- 5°. dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo comunale on-line e su almeno 2 quotidiani a diffusione locale;
- 6°. tutta la documentazione adottata unitamente ad un elenco di Autorità competenti in materia ambientale dovrà essere trasmessa alla Commissione Regionale VAS al fine di seguire la procedura di "verifica di assoggettabilità Vas e Vinca" di cui all'Allegato F) della D.G.R. 791/09;
- 7°. nei 60 gg. successivi alla scadenza dei predetti termini per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;

8°. la variante al P.I. approvata diverrà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo comunale on-line e che copia dello stesso sia trasmessa alla Provincia di Verona e pubblicata sul sito web per la consultazione;

In relazione a tali aspetti tecnico – procedurali si evidenzia quanto segue:

1) l'elaborato inerente alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, acquisito agli atti in data 12.07.2017 prot. 14482, è stato trasmesso al Consorzio di Bonifica Veronese, al Genio Civile (Provincia di Verona) ed all'Autorità di Bacino Interregionale Fissero – Tartaro – Canalbianco, giusta nota prot. 14715 del 14.07.2017, cui hanno fatto riscontro i pareri favorevoli del Consorzio (ns. prot. 16087 del 03.08.2017) con le seguenti prescrizioni:

- a) *per alcuni interventi (n. 2.2, 6, 8), per i quali non sono previste nuove impermeabilizzazioni, non è stato svolto il calcolo del volume di compensazione;*
- b) *si raccomanda, in fase di approvazione dei piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l'assunzione di specifici progetti esecutivi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione del territorio.*

Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti per ogni intervento in:

| Interventi | Superficie complessiva (mq) | Volume specifico di invaso (mc/ha) |
|-------------------|------------------------------------|---|
| 1 | 4.576 | 870,89 |
| 2.1 | 7.179 | 556,35 |
| 3 | 10.318 | 870,89 |
| 4 | 31.489 | 691,04 |
| 5 | 18.446 | 691,04 |
| 7 | 10.315 | 531,71 |

- c) *i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione nel paesaggio circostante e la facile manutenzione;*
- d) *dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili; dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);*
- e) *gli eventuali recapiti delle acque piovane laminate nelle rete idraulica superficiale dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente competente (Consorzio o Genio Civile);*
- f) *in fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la presenza di reti irrigue consorziali interferenti con gli interventi e richieste le necessarie autorizzazioni/concessioni per l'eventuale spostamento e/o adeguamento;*
- g) *tutte le opere entro e fuori terra dovranno rispettare le distanze di rispetto dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa idraulica di cui al RR.DD 368 e 523 del 1904;*

e del Genio Civile (ns. prot. 16892 del 16.08.2017) con le seguenti prescrizioni;

- A. *si esprime parere favorevole all'adozione delle soluzioni e misure compensative indicate e descritte nello studio di compatibilità idraulica;*
- B. *si prende atto che per gli interventi nn. 2.2, 6 ed 8, che non comportano variazioni del regime idraulico, non è prevista alcuna misura compensativa;*
- C. *si precisa che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese;*

2) con Avviso pubblicato all'Albo Pretorio on line in data 03.07.2017 n. 0000794 e per 60 gg. consecutivi dallo stesso (fino al 01.09.2017) è stata data comunicazione del deposito del progetto di piano presso l'ufficio comunale competente (Servizio Edilizia Privata – Urbanistica e SIT);

3) sono stati affissi, negli appositi spazi disponibili sul territorio, n. 15 manifesti dal 03.07.2017 al 01.09.2017;

4) con nota inviata tramite PEC, in data 10.07.2017 n. 14236, il progetto di piano è stato trasmesso alla Regione Veneto – Area Tutela e Sviluppo del Territorio – Direzione Pianificazione Territoriale ed alla Provincia di Verona – Area Programmazione e Sviluppo del Territorio;

- 5) l'Avviso di deposito della variante è stato pubblicato su n. 2 quotidiani a diffusione locale ed in particolare sull'Arena di Verona in data 03.07.2017 (pag. 23) e sul Corriere di Verona in data 04.07.2017 (pag. 2), nonché nel sito internet comunale, contestualmente al deposito nell'Albo Pretorio on-line;
- 6) la documentazione che compone la variante adottata è stata trasmessa, unitamente ed un elenco di autorità competenti in materia ambientale, alla Commissione Regionale VAS, giusti prot. n. 14717 – 14718 – 14719 del 14.07.2017, con richiesta di avvio della procedura di "Verifica di assoggettabilità Vas e Vinca", in relazione alla quale sono pervenuti i seguenti pareri delle Autorità interpellate:
- Autorità di Bacino dell'Adige (prot. 16795 del 14.08.2017) : comunica di non avere competenza territoriale in merito alla variante adottata in quanto il territorio di Sommacampagna è esterno al bacino di competenza;
 - Arpav (prot. n. 17440 del 24.08.2017) : comunica che, esaminata la documentazione tecnica, ritiene che la variante *non produrrà effetti significativi sull'ambiente*;
 - ULSS n. 9 (prot. 18882 del 13.09.2017) : comunica di non avere competenza in materia di verifiche e valutazioni ambientali, osservando tuttavia (relativamente alla presenza di possibili fenomeni di inquinamento locale) in linea generica e generale quanto segue:
 - relativamente ai flussi veicolari connessi dovrebbero essere indicati i provvedimenti che facilitano la mobilità alternativa, come il miglioramento e l'incentivazione del trasporto pubblico non inquinante;
 - siano previsti accorgimenti per la mitigazione dell'inquinamento acustico;
 - l'illuminazione pubblica sia effettuata utilizzando apparati che non disperdano la luce verso l'alto e che producano l'illuminazione strettamente necessaria agli usi previsti;
 - siano attuate frequenti interventi di raccolta e smaltimento rifiuti;
 - sia valutata l'immissione nella rete, da parte del gestore dell'impianto di depurazione, degli scarichi civili e lo smaltimento delle acque meteoriche, in particolare quelle provenienti dai piazzali;
 - siano osservate le distanze di rispetto dagli elettrodotti affinché l'esposizione al campo elettromagnetico sia contenuta entro i limiti di 0,3 micro Tesla.

La Commissione Regionale VAS, esaminata la suddetta documentazione ed alla luce delle Osservazioni pervenute, alla stessa trasmesse con note prot. 22983 e 22985 del 23.10.2017, e vista l'istruttoria afferente alla dichiarazione di non assoggettabilità a Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) degli interventi sui siti protetti (SIC e ZPS) di interesse nazionale e comunitario, ha espresso il parere motivato n. 208 del 26.10.2017, di NON ASSOGGETTARE alla procedura di VAS la Variante n. 1 al Piano degli Interventi in esame, prescrivendo che:

- siano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale esaminato (che risultano per altro già inserite nelle Schede progetto adottate);
- siano recepite le indicazioni e prescrizioni delle Autorità ambientali consultate, come sopra richiamate, per le quali si rileva che, con particolare riferimento a quelle dell'ULSS n. 9, le stesse risultano già di fatto attuate sul territorio e che saranno estese agli interventi edilizi da realizzarsi a seguito dell'approvazione della Variante, mentre quelle relative alla Compatibilità Idraulica saranno attuate in sede esecutiva degli interventi. Al fine di garantirne l'applicazione, in quanto incidenti sull'attività edilizia, vanno inserite nelle Schede Progettuali.

Inoltre ed al fine di procedere all'approvazione della Variante adottata e di renderla esecutiva ed efficace ai sensi di legge, è necessario in questa sede richiamare ed affrontare le seguenti problematiche:

- 1°. con la L.R. n. 24 del 06.06.2017 sono state approvate nuove disposizioni urbanistiche finalizzate alla verifica della quantità di suolo agricolo ancora libero da antropizzazione nel territorio regionale ed imposte – art. 13 – delle limitazioni al consumo di tali suoli; in particolare è stato prescritto che:
- non è consentito il consumo di suolo (art. 13 comma 1 lett. a);
 - non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo (art. 13 comma lett. b).

Tali prescrizioni permangono fino all'emanazione del provvedimento regionale (art.4 comma 2) che dovrà indicare la quantità massima di consumo di suolo nel territorio regionale con l'obiettivo di azzerarlo entro il 2050.

Il medesimo art. 13 ha tuttavia (commi 2 e 3) precisato che, durante il periodo transitorio ed in deroga alle predette limitazioni, è possibile quanto segue:

- sono consentiti gli interventi *negli ambiti inedificati* nella misura del 30% della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal Piano di assetto del territorio;
- i Piani degli Interventi che hanno formalmente avviato la procedura di formazione (si fa qui riferimento alla data di pubblicazione del Documento Programmatico del Sindaco – art. 18 comma 1 della L.R. 11/04) possono concludere il procedimento di formazione del piano *in deroga* alla limitazione introdotta.

Da tali disposizioni discende pertanto che, essendo il Documento Programmatico citato del 2015, questo Comune è del tutto autorizzato e legittimato a chiudere il procedimento di variante attivato, ricordando per altro che lo stesso non attiene all'intero progetto di piano, non essendo stata conclusa ancora la fase di consultazione per alcune Manifestazioni di Interesse depositate (come presentato anche nell'ultima seduta di questo Consiglio Comunale). Inoltre, al fine di verificare il rispetto dei parametri previsti dal precedente punto a), è stata elaborata, da parte dei progettisti del piano, una verifica sull'effettivo consumo di suolo conseguente all'approvazione del progetto, con esito positivo, nel senso che è stato dimostrato, con la specifica Relazione Illustrativa, depositata in data 06.12.2017 prot. 27030 (Allegato B alla presente proposta di delibera) il rispetto del parametro del 30% previsto dalla normativa, con ciò liberando da ogni limitazione gli interventi proposti ed in fase di approvazione con il presente provvedimento;

- 2°. la medesima L.R. 14/2017 ha inoltre modificato l'art. 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004, inserendovi il comma 5bis, ove si prevede che al fine di poter pubblicare la Variante o il Piano approvato debba essere trasmesso alla Regione medesima l'aggiornamento del Quadro conoscitivo afferente ai dati territoriali che vengono modificati con l'approvazione del progetto: tale adempimento è **condizione vincolante per la pubblicazione del piano**, atto che ne determina l'efficacia giuridica e quindi la possibilità di realizzazione degli interventi approvati. Per tali ragioni i professionisti incaricati depositeranno il relativo DVD da trasmettere alla Regione per la predetta finalità, con le modalità inserite nel dispositivo.

Successivamente al periodo di deposito della variante, era possibile presentare, entro il 01.09.17, **OSSERVAZIONI** sulla Variante adottata, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 11/04, sulle quali (ai sensi del successivo comma 4) il Consiglio Comunale decide in sede di approvazione del Piano, entro i 60 gg. successivi (termine ordinario).

Durate e dopo tale periodo risultano essere pervenute n. 13 Osservazioni, allegate alla presente proposta di delibera a formarne parte integrante, come indicate e riportate nella seguente Tabella A di riepilogo, sulle quali i progettisti hanno espresso il parere di competenza (vedasi l'allegato Parere Tecnico), sinteticamente riassunto nella Tabella medesima.

| Tabella A - ELENCO OSSERVAZIONI AL P.I. e PARERE TECNICO dei PROGETTISTI | | | | | | |
|--|--------------------|------------|------------------------------------|---|-------------|---|
| n. | Data presentazione | Protocollo | Nominativo | Oggetto (sintesi) | Allegato n. | Parere Tecnico Progettisti (vedi Allegata Relazione Illustrativa) |
| 1 | 10/07/2017 | 14175 | Sandrini Beniamino | Verifica legittimità delibera di adozione Manifesto Adozione, con posticipo termini per Osservazioni in quanto la DCC 38/17 non risultava pubblicata alla data del Manifesto e l'allegata documentazione non sarebbe conforme all'Art. 17 della L.R. 11/04 | D1 | Non di competenza |
| 2 | 28/07/2017 | 15601 | Sandrini Beniamino | Verifica legittimità delibera adozione in quanto alcune Manifestazioni di Interesse non sono conformi al P.R.G. e vanno stralciate - Anomalia delibera in quanto contiene riferimento a Variante antipatrica | D2 | Non di competenza |
| 3 | 31/08/2017 | 17852 | Albertini Silvano, Mario, Leonello | Si chiede di modificare uno dei parametri della Scheda Progetto n. 3, relativamente alla classificazione di Zona (C4), indicando genericamente la Zona C, al fine di demandare al P.U.A. prescritto la definizione del parametro inerente alla superficie coperta massima. | D3 | Accolta |
| 4 | 04/09/2017 | 18073 | Sandrini Beniamino | Verificare legittimità delibera di adozione n. 38/17 in relazione alle disposizioni della L.R. 14/17 inerente al consumo di suolo e di relazione alla definizione della variante adottata quale "variante antipatrica" | D4 | Respinta |
| 5 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Si Osserva che gli Accordi (ex Art. 6 della L.R. 11/04) vanno riferiti a "progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", che non viene rilevato dall'Osservante nelle varianti adottate. Inoltre si ritiene che il Csa quantificato per la Ditta RFB non sia congruo in relazione alla localizzazione in vicinanza del Golf Club, e dovrebbe essere superiore ai concordati e previsti € 120.000. | D5 | Respinta |
| 6 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Si chiede che sia valorizzata la fruizione turistica del territorio, qui identificata con la valorizzazione della "Casa del Tamburino Sardo" e previsione di adeguate incentivazioni, in sintonia con il progetto del Museo diffuso di Custozza. Si ribadisce quanto indicato nell'Osservazione 5 relativamente alla quantificazione del Csa. | D6 | Respinta |
| 7 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Si chiede, relativamente alle aree del Sig.ri Albertini, che con le risorse del Csa sia previsto l'interamento dell'elettrodotto esistente e sia conseguentemente confermata la capacità edificatoria concessa con il P.R.G. del 1990, ora P.I. vigente | D7 | Respinta |
| 8 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Riguarda la Scheda n. 4 - So.Ne.Se. Si ritiene che la variante non sia approvabile in quanto non è congruo il calcolo del Csa, la Ditta proponente (vedi Accordo) non è titolare dell'attività produttiva e le aree in trasformazione non risultano interessate dalle linee di sviluppo insediativo del P.A.T. e non sono state valutate nella relativa VAS. | D8 | La Scheda progetto è ambientalmente ammissibile |
| 9 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Riguarda la Scheda n. 5 - Miglioranz. Si ribadiscono le considerazioni delle Osservazioni 4 e 7 sul Csa, si chiede che sia respinta la Manifestazione di Interesse e quindi non approvata la variante, destinando l'area (dopo la delocalizzazione) dell'allevamento alla mitigazione ambientale (art. 8x). | D9 | La Scheda progetto è ambientalmente ammissibile |
| 10 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Riguarda la Scheda n. 3. Si confermano le precedenti Osservazioni in merito al Csa. Viene errata la proprietà richiedente (Azienda Sambugaro anziché ditte Albertini), si chiede di non approvare la proposta se non inserita in un più ampio contesto finalizzato mitigare impatti ambientali autostradali prevedendo la realizzazione di infrastrutture verdi sul confine con la AA. | D10 | Respinta |
| 11 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Riguarda la Scheda n. 7 - Cantina di Custozza. Si ribadiscono le precedenti Osservazioni sul Csa. Si segnala la presenza nell'area di intervento di edifici e manufatti preesistenti. Si chiede quindi che la variante condizionata alla presentazione di un progetto complessivo per migliorare la qualità e inserimento nel paesaggio della Cantina. | D11 | Respinta |
| 12 | 04/09/2017 | 18124 | Sandrini Beniamino | Riguarda la Scheda n. 8 - Golf Club Verona. Si ribadiscono le Osservazioni sul calcolo del Csa. Si ritiene che non ci siano i crismi dell'interesse pubblico rilevante in quanto ambito sportivo privato. Si chiede revisione Scheda per rendere l'area "permeabile" (percorsi fruibili da tutti). | D12 | Respinta |
| 13 | 06/09/2017 | 18272 | Sandrini Beniamino | Trattasi di una lunga argomentazione inerente al deficit ambientale del territorio comunale, conclusa con richiesta di non approvare la variante al P.I. adottata, prima di adottare una adeguata variante, CONCRETA e REALISTICA, ambientale al P.A.T. | D13 | La Variante adottata è ambientalmente adeguata |

Relativamente alle Osservazioni pervenute si ritiene di dover formulare, alla luce anche del predetto parere dei progettisti (Allegato C), le seguenti contro deduzioni (*in corsivo è sintetizzato il contenuto dell'Osservazione*):

Osservazione n. 1: *Si segnala che la Documentazione Tecnica che compone la Variante non è corrispondente a quella prevista dalla normativa ed inoltre si chiede la verifica della legittimità della delibera 38/17 in quanto all'atto della pubblicazione dell'Avviso Pubblico previsto dalla normativa, la stessa non risultava*

ancora pubblicata, chiedendo anche che il periodo destinato alle procedure di Osservazione venga prorogato fino a 60 giorni dopo la pubblicazione della delibera all'Albo Pretorio.

I progettisti non si esprimono in merito.

Si segnala che la delibera di adozione n. 38/17 è stata dichiarata dal Consiglio Comunale "immediatamente eseguibile" ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/200, ciò significa che la procedura prevista dall'art. 18 della L.R. 11/04 poteva e doveva essere immediatamente avviata, come per altro puntualmente eseguito (fatti salvi i tempi tecnici necessari) dal parte dell'ufficio. In ogni caso, dalla data di pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio, nel Sito Internet e pubblicazione di Manifesti sul territorio, gli elaborati tecnici risultavano depositati - pubblicati e resi disponibili, ai fini delle consultazioni previste dalla legge, pertanto nulla ha impedito agli interessati di prendere visione della documentazione relativa al fine di valutarne gli effetti urbanistici ed edilizi delle variazioni adottate. Per quanto riguarda invece la Documentazione Tecnica che forma il progetto di variante, si ricorda che l'art. 17 della L.R. 11/04 individua in "linea generale" gli elaborati tecnici che compongono il Piano, con ciò non delineando i contenuti generali dei progetti. Nel caso della variante adottata il riferimento è al P.I. vigente (con il tutto il relativo apparato normativo), in quanto trattasi di variazioni assunte sulla base di quello che, per legge, ha assunto tale veste, per effetto dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/04, anche se di fatto è il vecchio P.R.G.. Risulta pertanto totalmente legittimo e consentito introdurre al P.I. vigente le modifiche che si ritengono necessarie al fine di adeguarlo alle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, tramite opportuno progetto di variante, formato dalla documentazione necessaria in ragione delle modifiche previste ed in relazione alla originaria composizione tecnica degli elaborati di piano, coerentemente con i contenuti generali prescritti dalla legge. L'osservazione parte invece da presupposti che sarebbero (ipoteticamente) validi solo laddove la normativa regionale non avesse assegnato al vecchio P.R.G. le funzioni proprie del P.I. o prescritto un obbligo di adeguamento complessivo alla nuova normativa regionale prima di introdurre nello stesso e nell'assetto pianificatorio previgente eventuali varianti, impedendo quindi la modifica o variazione dei contenuti tecnici e programmatici vigenti. Poiché ciò non è previsto il progetto di **VARIANTE** è pertanto legittimo e tecnicamente regolare.

L'Osservazione va pertanto respinta.

In ogni caso, al fine di garantire la massima apertura a tutte le forme di partecipazione e consultazione dei cittadini, si è ritenuto di ammettere a valutazione tutte le Osservazioni pervenute anche oltre il termine previsto del 01.09.2017.

Osservazione n. 2: *Si chiede la verifica della legittimità della delibera 38/17 in quanto la Variante adottata risulta "anomala" poiché non costituisce un vero proprio Piano degli Interventi, essendo tra l'altro definita "variante anticipatrice" per sistemare piccole cose del vecchio P.R.G. con azioni a "spezzatino" che sostituisce, a parere dell'Osservante un "grave errore" e rende illegittima e nulla la delibera 38/17. Inoltre si ritiene che vi siano Manifestazioni di Interesse con conformi al P.R.G. che vanno quindi stralciate previa riesame del Consiglio Comunale.*

I progettisti non si esprimono in merito.

Nel merito si evidenzia che il progetto adottato con al DCC 38/17 non è effettivamente un NUOVO Piano degli Interventi, bensì una variante a quello vigente, per effetto delle disposizioni dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/04. Si ribadisce, come già sopra illustrato, che i contenuti del progetto sono quelli adeguati e necessari a completare il procedimento di variante al P.I. VIGENTE, indipendentemente dalla documentazione generale prevista dalla normativa, in quanto trattasi di variazioni puntuali e non di variante generale (intesa nel senso di uso comune per i P.R.G. ai sensi della ormai decaduta L.R. 61/85) quindi di interventi di adeguamento del Piano vigente.

Per quanto riguarda l'indicazione contenuta nella parte introduttiva della delibera di adozione, la cosiddetta "*variante anticipatrice*", si fa presente che la stessa è stata utilizzata proprio per individuare un percorso pianificatorio che non attiene ad un P.I. totalmente innovativo o meglio ad una sua Variante Generale), bensì all'anticipazione di alcune scelte pianificatorie che verranno poi riprese ed inserite nel nuovo progetto di P.I., che costituirà (questo sì) la Variante Generale di quello vigente (ex P.R.G.) e che conterrà tutta la connessa documentazione tecnica.

Per quanto attiene alla segnalata non conformità di alcune Manifestazioni di Interesse al P.R.G. si evidenzia che lo stesso, come già sopra esplicitato, costituisce il P.I. vigente e pertanto le Manifestazioni di Interesse introdotte in variante devono risultare coerenti solamente con l'attuale

strumento di pianificazione strategica approvato dalla Regione Veneto in base alla L.R. 11/04 (artt. 3 – 12 – 13 – 14 – 15 17 e 18), e cioè al Piano di Assetto del Territorio, a cui si rimanda.

L'Osservazione va pertanto respinta.

- Osservazione n. 3:** *Si chiede di verificare la superficie coperta massima consentita nella Zona che, in base alla Scheda Progetto adottata (Zona C4) sarà pari al 25% del lotto. L'Osservante rileva che la conformazione dell'area ed il progetto del P.U.A. prescritto prima dell'attuazione degli interventi edilizi, nonché i vincoli connessi con lo stato dei luoghi (limiti di distanza degli edifici residenziali dalle stalle esistenti) potrebbero condizionare negativamente l'utilizzo dei volumi e pertanto chiede l'indicazione di ZONA C, generica, al fine di definire meglio la problematica in sede di P.U.A. Si prende atto del parere positivo dei progettisti.*

L'Osservazione va accolta nei limiti indicati dai progettisti inserendo nella Scheda progetto n. 3 la sigla C anziché C4. Gli elaborati sono stati pertanto aggiornati in tal senso.

- Osservazione n. 4:** *Si chiede di verificare la legittimità della delibera di adozione (n. 38/17) in relazione alla L.R. 14/17 inerente, al consumo di suolo, ed alla definizione della variante adottata quale "variante anticipatrice".*

Si prende atto del parere dei progettisti secondo il quale l'Osservazione va respinta anche in relazione alla dimostrata tempistica di avvio dei lavori di progetto, largamente antecedente all'approvazione della citata Legge Regionale.

Come già illustrato nella Premessa la variante adottata risulta coerente con la Legge Regionale 14/17 in relazione a quanto disposto dall'art. 13 commi 2 e 3 della stessa e come dimostrato dall'allegata verifica tecnica inerente alla quantità di aree trasformabili previste. Si conferma inoltre quanto già illustrato (Osservazioni n. 1 e 2) relativamente alla definizione di "variante anticipatrice", che va riferita all'inserimento nel P.I. vigente di alcune variazioni finalizzate ad avviare specifici interventi individuati e selezionati in rapporto al Documento Programmatico del 2015. Tale Documento costituisce anche la base programmatica del nuovo P.I., in fase di redazione, inteso come "Variante Generale" di quello vigente.

L'Osservazione va pertanto respinta.

- Osservazione n. 5:** *Si dissente e non si concorda sulla formulazione degli Accordi, che se riferiti all'Art. 6 della L.R. 11/04 dovrebbero essere riferiti a "progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" ed inoltre si segnala che la quantificazione del Contributo di Sostenibilità (Csa) relativo alla Manifestazione di Interesse della Ditta R.F.B. non appare congruo in relazione alla localizzazione in vicinanza del Golf Club, che dovrebbe essere superiore ai concordati e previsti € 120.000.*

I progettisti non entrano nel merito della quantificazione del Csa, gestita autonomamente dal Comune, mentre evidenziano che l'interesse pubblico va anche riferito alla soluzione delle problematiche connesse con la dismissione degli edifici produttivi che determinano un impatto negativo sul territorio essendo ubicati "fuori zona", come per altro previsto nel P.A.T. approvato.

L'Osservazione va quindi respinta.

Nel merito si ricorda che tutte le azioni urbanistiche e programmatiche previste nella pianificazione territoriale acquisiscono, fin dall'approvazione, lo status di azioni di pubblico interesse, in quanto finalizzate alla ordinata e regolamentata gestione del territorio, in relazione agli obiettivi di tutela ambientale ed in funzione del ruolo, che la pianificazione riveste, di "motore" delle attività socio – economiche operanti sul territorio. Si ricorda inoltre che l'art. 9 del D.P.R. 327/01 stabilisce che un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico che lo determina. L'interesse pubblico è quindi connesso con l'approvazione dei piani urbanistici, laddove le azioni previste corrispondano, come nel caso in esame, a specifici obiettivi della programmazione strategica generale stabiliti dal P.A.T.

Pertanto gli interventi contenuti nella variante adottata, corrispondendo sia alla programmazione generale prevista dal P.A.T. che agli indirizzi pianificatori stabiliti nel Documento Programmatico del Sindaco, assumono il ruolo di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e quindi agli stessi risultano applicabili le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Per quanto attiene alla quantificazione del Csa relativo alla ditta R.F.B., si evidenzia che il Documento Programmatico del Sindaco indicava, per ogni parte del territorio comunale, i valori di

riferimento per la sua quantificazione, valori che risultano essere stati rispettati nella proposta pervenuta e pertanto risultano congrui in relazione a quanto previsto.

Tali considerazioni valgono anche per tutte le successive Osservazioni ove si segnala l'asserita non congruità del Csa concordato per i singoli interventi.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 6: *Si chiede che sia valorizzata la fruizione turistica del territorio, in relazione a quanto previsto nella Scheda Progetto 2.1 – Ditta Predomo, qui identificata nella valorizzazione della “Casa del Tamburino Sardo” con previsione di adeguate incentivazioni, in sintonia con il progetto del Museo diffuso di Custoza. Si ribadisce quanto indicato nell'Osservazione 5 relativamente alla quantificazione del Csa.*

I progettisti rilevano che l'intervento afferente alla Scheda n. 2.1 costituisce una prima concreta “azione pianificatoria” che va nel senso prospettato, anche considerato che la previgente pianificazione non ha portato ad interventi di reale valorizzazione del territorio e di corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi, che viene invece garantito con le disposizioni impartite relativamente alle modalità di intervento prescritte.

L'Osservazione va quindi respinta.

Si confermano le valutazioni dei progettisti rilevando per altro che le azioni necessarie per la valorizzazione turistica del territorio vanno accompagnate anche da altri interventi ed iniziative che non attengono unicamente alla competenza dell'urbanistica e che pertanto andranno intraprese nelle sedi deputate. Per quanto riguarda l'intervento relativo alla Scheda n. 2.1 si evidenzia e ricorda che nella fase delle consultazioni erano state selezionate anche altre Manifestazioni di Interesse, relative a possibili individuazione di nuove attività di ristorazione, che però non sono giunte a buon fine per l'impossibilità di trovare un Accordo per la quantificazione del Csa, che l'Osservante ritiene, per altro, troppo basso: nel merito si ribadisce quanto già espresso in sede di valutazione dell'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 7: *Si chiede, relativamente alle aree dei Sig.ri Albertini, che con le risorse del Csa sia previsto l'interramento dell'elettrodotto esistente e sia conseguentemente confermata la capacità edificatoria concessa con il P.R.G. del 1990, ora P.I. vigente. Si ribadisce quanto indicato nell'Osservazione 5 relativamente alla quantificazione del Csa.*

I progettisti rilevano che l'interramento dell'elettrodotto, pur auspicabile, non elimina le problematiche connesse con la tutela della salute dai campi elettromagnetici, in quanto anche in quel caso permane una fascia di rispetto (il campo elettromagnetico non viene eliminato con l'interramento), mentre verrebbero a crearsi alcune problematiche relativamente alla fattibilità tecnica (deve essere fatto tra due tralicci e quindi con notevoli lunghezze di tracciato) ed economica (il costo dell'interramento è di almeno 10 – 15 volte superiore a quello della linea aerea). Tali aspetti non sono compatibili con quanto previsto dal P.A.T. (riduzione del volume di mc. 1.000 a favore del Comune), pertanto l'Osservazione va respinta.

Preliminarmente si rileva che viene palesamente ed inopinatamente errato il nome della proprietà di riferimento in quanto la Scheda n. 2.2 è connessa con la 2.1 e riferita ai Sig.ri Predomo e non Albertini, cui invece è riferita la Scheda n. 3.

Nel merito, si ricorda che gli aspetti relativi agli impatti tecnico - economici connessi con la Scheda progetto n. 2.2, erano già stati oggetto di verifica e valutazione in sede di stesura del P.A.T. (vedi Norme Tecniche), con le medesime conclusioni cui sono giunti i progettisti, dei quali pertanto si conferma il parere. Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 8: *E' relativa alla Scheda Progetto n. 4 - Ditta So.Ne.Se.. Si ritiene che la variante adottata non sia approvabile in quanto non è congruo il calcolo del Csa e perché la Ditta proponente, indicata nell'Accordo non è quella che effettivamente è titolare dell'attività produttiva insistente sul territorio (si richiamano i bilanci) ed in quanto le aree in trasformazione non risultano (ad avviso dell'Osservante) interessate dalle linee di sviluppo insediativo previste nel P.A.T. e quindi l'area non sarebbe stata neanche valutata sotto il profilo ambientale nella procedura di VAS. Si ritiene*

quindi che la Manifestazione di Interesse non sia coerente con il P.A.T. e la relativa VAS e che conseguentemente la variante connessa non debba essere approvata.

I progettisti si limitano, per questa Osservazione ad esaminare gli aspetti di natura ambientale dopo aver chiarito e ammesso la presenza di un errore materiale nella redazione degli elaborati, confermandone la coerenza e l'ammissibilità.

Nel merito si ritiene di dover evidenziare che l'intervento proposto attiene alla trasformazione di un'area da agricola in un ambito per insediamenti produttivi e che l'Accordo è stato sottoscritto con la Ditta proponente, proprietaria dell'area che già nella Manifestazione di Interesse depositata il 03.04.2015 n. 4344 (in atti) aveva segnalato come l'istanza fosse connessa con l'Attività della ditta M.B.M. spa Costruzioni in Acciaio. A margine dell'istruttoria relativa alle Osservazioni pervenute la ditta So.Ne.Se ha precisato, con nota in data 05.12.2017 prot. 26866, in atti, quanto segue:

“Le due società, infatti, rispettivamente Sonese S.r.l., proprietaria del fondo oggi agricolo, e M.B.M. S.p.A., risultano essere controllate dalle medesime persone fisiche. In buona sostanza, la compagnia azionaria che rappresenta il 100% del capitale di M.B.M. detiene anche la maggioranza, e significativamente l'80%, della quota di Sonese S.r.l.. A comprova di ciò si informa che fra le due società è in essere un contratto di locazione, risultante da perizia di stima, che comprende i beni della prima, e nello specifico capannoni, palazzine uffici, oltre ad aree destinate a piazzale, che rappresenta la maggior parte dei ricavi della società stessa.”

La Ditta M.B.M. spa, che ha sede in via Belvedere, svolge da decenni la propria attività produttiva sul territorio sommacampagnese. Non può quindi che confermasi la legittimità e la coerenza dell'attività amministrativa svolta.

Per quanto riguarda, invece la localizzazione dell'intervento, si evidenzia che le planimetrie allegare all'Osservazione non sono quelle della cartografia del P.A.T. (Tav. 4 - Carta della Trasformabilità), ma si trovano inserite nel complesso dei contenuti tecnico illustrativi del Rapporto Ambientale che ha costituito la base per il confronto con la Regione in sede di VAS. In particolare la prima è riportata alla pag. 23 all'interno del Capitolo 2 - Azioni di Piano – 2.c (Alternative ragionevoli) e non ha quindi valenza pianificatoria, ma puramente illustrativa.

Analogamente la seconda è riportata a pag. 81, laddove si tratta degli Indicatori Ambientali (Capitolo 3 del Rapporto - Sezione 3.g - Biosfera), ed è anch'essa puramente indicativa di una localizzazione sul territorio, mentre le “Linee di sviluppo insediativo” sono quelle inserite le previsioni della Tav. 4 del P.A.T. (Art. 8a delle N.T.), cui invece l'Osservante **STRANAMENTE** non fa riferimento, pur essendo la stessa correttamente riportata a pag. 17 del Rapporto laddove, all'interno del Capitolo 2, si descrivono le Azioni di Piano previste dal P.A.T..

Nella citata Tav. 4 le linee insediative di sviluppo produttivo sono indicate con riferimento ai macro ambiti interessati, non potendosi certamente (né la Regione o la Provincia, che hanno copianificato con il Comune, hanno ritenuto di chiederlo o di farlo precisare) inserire una “freccia” per ogni proprietà potenzialmente interessata all'azione.

Rimane fermo che, come anche normalmente riconosciuto in sede di redazione del progetto, il limite di tale indicazione, in mancanza di specifica diversa previsione puntuale, che nel P.A.T. approvato è riferita all'art. 8m delle N.T. – Limiti fisici alla nuova edificazione – graficamente presenti sulla Tav. 4, ma in altri ambiti, è costituito dal limite dell'A.T.O. di riferimento (ATO n. 2). Né può sostenersi che le indicazioni e illustrazioni del Rapporto Ambientale possano trarre in inganno, perché nella parte a ciò espressamente destinata, come sopra indicata, rappresentano chiaramente e palesemente la Tav. 4 di progetto del P.A.T. che costituisce (si ripete) l'unico vero riferimento tecnico giuridico e normativo.

Che poi il Valutatore nel redigere le planimetrie in esame non abbia chiuso il tracciato della linea tratteggiata di delimitazione (in quella di pag. 81) va motivato non tanto da una sua indicazione di esclusione di quell'area (che non poteva certamente fare dovendo egli valutare ambientalmente il piano adottato), bensì alla presenza della fascia di rispetto autostradale non essendone, in quella sede, prevista la riduzione, come invece espressamente indicata nella variante adottata.

In ogni caso, per quanto attiene agli aspetti ambientali, la Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ivi allegando le Osservazioni pervenute (e quindi anche quella in esame) e le valutazioni tecniche allegare alla presente proposta di delibera (e quindi anche quella in esame) con esito positivo per il Comune, nel senso che come delineato in sede di adozione e più sopra illustrato, è stato ritenuto che la variante adottata non debba essere assoggettata a VAS.

Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 9: *E' relativa alla Scheda Progetto n. 5 - Ditta Miglioranzi per la quale, dopo aver ribadito le considerazioni espresse per le Osservazioni 4 e 7 relativamente al Csa, si chiede che sia respinta la Manifestazione di Interesse e quindi non approvata la variante, destinando l'area, dopo la delocalizzazione dell'allevamento esistente, alla mitigazione ambientale (art. 8.x).*

I progettisti evidenziano che l'area è già compromessa dall'insediamento esistente e che quindi il "sacrificio" di ubicarvi un inserimento produttivo è giustificato anche al fine di creare una barriera visivo – acustica con la limitrofa autostrada.

Nel merito va ricordato all'Osservante che un intervento pianificazione – programmazione non concordato avrebbe richiesto l'imposizione di un **VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO** con una rilevantissima potenziale esposizione economica per il Comune e forti probabilità di contenzioso con il privato, che avrebbe certamente reso inattuabile quanto proposto nell'Osservazione.

Inoltre è specifico compito della pianificazione, attraverso gli istituti previsti nella Legge Urbanistica Regionale (credito – compensazione – ecc.) dare attuazione agli interventi in forma concordata con la proprietà, limitando le trasformazioni previste a quelle effettivamente ed oggettivamente realizzabili, da cui deriva l'utilizzo di singoli Accordi per attivare specifici interventi, evitando di scrivere in materia di pianificazione il cosiddetto **LIBRO DEI SOGNI**, come in passato venivano definiti i Piani Regolatori Generali colmi di previsioni assolutamente non realisticamente attuabili e come probabilmente ancora oggi da qualcuno inteso.

Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 10: *Riguarda la Scheda progetto n. 3. Si chiede, ribadendo quanto indicato nelle precedenti Osservazioni relativamente al Csa, di non approvare la proposta se non inserita in un più ampio contesto finalizzato a mitigare impatti ambientali autostradali e migliorare la qualità della vita, prevedendo la realizzazione di Infrastrutture verdi sul confine con la A4.*

I progettisti evidenziano che la soluzione ideale proposta comporta un onere che rende non attuabile oggi tale intervento, ritenendo quindi ragionevole procedere per gradi. Inoltre analizzano la situazione relative agli elementi di degrado esistenti la cui eliminazione è condizione vincolante per l'attuazione dell'intervento.

L'Osservazione va quindi respinta.

Preliminarmente si rileva che, anche in questo caso, viene palesamente ed inopinatamente errato il nome della proprietà di riferimento in quanto la Scheda n. 3 non è riferibile alla ditta Soc. Agricola Sambugaro (cui si riferisce invece la Scheda 6) come indicato, bensì alla ditta Albertini. Nel merito va ricordato all'Osservante che un intervento pianificazione – programmazione non concordato avrebbe richiesto l'imposizione di un **VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO** con una rilevantissima potenziale esposizione economica per il Comune e forti probabilità di contenzioso con il privato, che avrebbe certamente reso inattuabile quanto proposto nell'Osservazione.

Inoltre è specifico compito della pianificazione, attraverso gli istituti previsti nella Legge Urbanistica Regionale (credito – compensazione – ecc.) dare attuazione agli interventi in forma concordata con la proprietà, limitando le trasformazioni previste a quelle effettivamente ed oggettivamente realizzabili, da cui deriva l'utilizzo di singoli Accordi per attivare specifici interventi, evitando di scrivere in materia di pianificazione il cosiddetto **LIBRO DEI SOGNI**, come in passato venivano definiti i Piani Regolatori Generali colmi di previsioni assolutamente non realisticamente attuabili e come probabilmente ancora oggi da qualcuno inteso.

Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 11: *Riguarda la Scheda progetto n. 7 - Cantina di Custoza. Si ribadiscono le considerazioni già espresse in precedenti Osservazioni sul calcolo del Csa. Si segnala la presenza nell'area di intervento di edifici e manufatti preesistenti all'istanza di variante e/o Manifestazione di Interesse, alludendo alle finalità della Variante adottata quale "Condominio Edilizio". Si chiede quindi che la variante non sia approvata se non condizionata alla presentazione di un progetto complessivo*

esteso all'intero ambito produttivo preesistente finalizzato a migliorare la qualità estetica e l'inserimento nel paesaggio della Cantina.

I progettisti evidenziano che nella Scheda sono già inserite le prescrizioni finalizzate all'inserimento nel paesaggio e nell'ambiente del nuovo intervento, auspicando che esso sia l'occasione anche per la riqualificazione del contesto. Ribadiscono che è più efficace operare con inserimenti ben controllati che con vincoli e limitazioni che possano appesantire e rendere più complesso il processo di riqualificazione auspicato.

L'Osservazione va quindi respinta.

Nel merito va ricordato che l'edificio esistente è il frutto di una serie successiva e dilazionata nel tempo, legittimamente effettuata, di interventi pur realizzati in assenza di un vero e proprio quadro unitario di riferimento, in ragione dell'evolversi delle esigenze produttive della Cantina.

Pur potendosi, nella sostanza, condividere l'obiettivo di una più completa riqualificazione ambientale dell'intero complesso, si ritiene che tale operazione non possa che essere effettuata all'interno di un programma edilizio che la Cantina stessa deve predisporre ed attivare autonomamente, in quanto inserire prescrizioni troppo pesanti in tal senso, potrebbe comportare il blocco dello sviluppo delle attività aziendali e del futuro insediamento produttivo strettamente connesso con la valorizzazione agricola del territorio.

Relativamente all'allusivo accenno ad ipotesi di "condono edilizio" corre l'obbligo di chiarire all'Osservante che gli edifici e manufatti esistenti nell'area in trasformazione risultano coerenti con le seguenti Licenze – Concessioni edilizie in atti:

- quanto all'edificio posto in prossimità della via pubblica Strada Staffalo - Licenza di Costruzione n. 50 del 13.03.1972 intestata alla Ditta Dò&Corradi;
- quanto alle pertinenze dello stesso (manufatti minori adiacenti) - Concessione Edilizia in sanatoria (1° Condono L.47/85) n. 5579/86 del 07.12.1983, intestata la Sig. Molinas Luciano
- quanto ai retrostanti manufatti - Concessioni Edilizie n. 181/95 del 01.12.1995 e n. 31/97 di variante del 26.02.1997, relative alla costruzione dell'esistente impianto di trattamento reflui ed accessorie vasche di equalizzazione.

Ne risulta destituita di qualsivoglia valenza l'allusione alla loro possibile illegittimità.

Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 12: *Riguarda la Scheda progetto n. 8 - Golf Club Verona. Si ribadiscono le considerazioni già espresse in precedenti Osservazioni sul calcolo del Csa. Si segnala che l'intervento in esame non ha i crismi dell'interesse pubblico rilevante (art. 6 della L.R. 11/04) in quanto ambito sportivo privato, mentre rendendo l'area "permeabile" con percorsi fruibili da tutti e collegando le principali aree agricole e boscate di quella parte del territorio, per la cui previsione si chiede la revisione della Scheda progetto.*

I progettisti, nell'evidenziare che la realizzazione dei percorsi ipotizzati rende necessaria una valutazione complessiva sulla sicurezza dei cittadini e dei giocatori, in relazione alla tipologia di attività sportiva svolta, rilevano che quanto proposto risulterebbe penalizzante per l'utilizzo delle aree ed i diritti giuridici attualmente in atto. Inoltre il bilancio costi - benefici non risulterebbe economicamente sostenibile. L'Osservazione va quindi respinta.

Nel merito si rileva che l'area del Golf Club è, da **SEMPRE** riservata all'uso dei soci dello stesso pur essendo un'attività che per la rilevanza territoriale ed il richiamo di persone da fuori territorio comunale, assume una indubitabile rilevanza per la fruizione turistica del territorio circostante,.

Per questo motivo è accolta la Manifestazione di Interesse ed adottata la variante urbanistica.

Si ricorda inoltre che tutte le azioni urbanistiche e programmatiche previste nella pianificazione territoriale acquisiscono, fin dall'approvazione, lo status di azioni di pubblico interesse, in quanto finalizzate alla ordinata e regolamentata gestione del territorio, in relazione agli obiettivi di tutela ambientale ed in funzione del ruolo che la pianificazione riveste quale "motore" delle attività socio-economiche operanti sul territorio. L'interesse pubblico è quindi connaturato con l'approvazione dei piani urbanistici, laddove le azioni previste corrispondano, come nel caso in esame, agli specifici obiettivi della programmazione strategica generale stabilita dal P.A.T..

Pertanto gli interventi contenuti nella variante adottata, corrispondendo sia alla programmazione generale prevista dal P.A.T. che agli indirizzi pianificatori stabiliti nel Documento Programmatico

del Sindaco, assumono il ruolo di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e quindi agli stessi risultano applicabili le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Relativamente al Csa si ribadisce quanto illustrato per l'Osservazione n. 5.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Osservazione n. 13: *Trattasi di una lunga argomentazione inerente al deficit ambientale del territorio comunale, conclusa con richiesta di non approvare la variante al P.I. adottata, prima di adottare una adeguata variante ambientale al P.A.T..*

I progettisti evidenziano che gli Accordi oggetto della variante adottata appaiono adeguatamente motivati e supportati da compensazioni / mitigazioni di carattere ambientale, che giustificano e supportano le scelte effettuate.

Nel merito si rileva che il P.A.T. assume e contiene sia gli aspetti tecnico pianificatori che quelli afferenti alla compatibilità ambientale certificati dall'esito positivo e favorevole della VAS.

La Variante al P.I. adottata, inserendosi in tale quadro programmatico, non prevede azioni che determinano l'alterazione degli equilibri a suo tempo ritenuti sostenibili, proponendo per ogni intervento forme e modalità di mitigazione idonee e proporzionate, come per altro dimostrato dall'esito (anch'esso positivo) della verifica di assoggettabilità a VAS.

L'Osservazione va pertanto respinta.

Alla luce delle prescrizioni pervenute all'interno della procedura di Valutazione di Compatibilità Idraulica e di Verifica di Assoggettabilità a VAS, da recepirsi negli elaborati definitivi della variante adottata, nonché in relazione alle citate Osservazioni, la fine di procedere all'approvazione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi, opportunamente adeguata ed integrata con le stesse, i progettisti hanno depositato in data 06.12.2017 prot. n. 27031 la nuova Tav. 3 – Variante 1 al P.I. – Schede normative (file : Schede_Variante06_03) relative a:

- Scheda n 1 - Riconversione edificio produttivo in volumi residenziali - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta R.F.B. srl firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n. 2.1 - Ampliamento attività di ristorazione in Loc. tamburino Sardo - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n. 2.2 - Revisione della capacità insediativa dell'area C3*2 in Custoza - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 3 - Riconversione allevamenti esistenti in residenza - Loc. Terruia - Accordo di Pianificazione Ditta Albertini firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 4 - Nuovo insediamento produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta So.Ne.Se. firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 5 - Riconversione di allevamenti esistenti in aree ad uso produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta Miglioranzi firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 6 - Trasformazione insediamento agrituristico in attività di ristorazione - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta Azienda Sambugaro firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 7 - Ampliamento aree ad uso produttive - Loc. Staffalo - Accordo di Pianificazione Ditta Cantina di Custoza firmato in data 16.06.2017;
- Scheda n 7 - Ampliamento aree sportive – Loc. Cà del Sale - Accordo di Pianificazione Ditta Golf Club Verona firmato in data 16.06.2017;

Tutto ciò premesso:

dato atto che, con il presente provvedimento il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi sulle Osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 18 comma 5 della L.R. 11/04;

rilevato che nell'elaborato tecnico integrativo depositato in data 06.12.2017 sono state recepite, per quanto tecnicamente previsto, le prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica, fermo restando che il progetto delle opere compensative dovrà essere approvato dal Consorzio di Bonifica competente per territorio;

ritenuto pertanto di poter proceder all'approvazione definitiva della variante adottata ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04;

ricordato che la Variante così approvata diverrà efficace dopo l'esecutività della delibera di approvazione, nonché dopo la trasmissione alla Regione Veneto dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo afferente ai dati territoriali che vengono modificati con l'approvazione del progetto e dopo 15 gg. dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 18 comma 6 della citata L.R. 11/04;

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 152/06 e le D.G.R. 791/09 e 1717/13 in materia di assoggettabilità a VAS e Vi.N.Ca;
visto il D.Lgs 33/13
visto il D.Lgs 267/00;

SI PROPONE

- ✓ di dare atto che la premessa alla presente proposta di delibera costituisce motivazione, supporto e parere ai fini dell'approvazione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi, adottata con DCC n. 38 del 2017, con particolare riferimento alla valutazioni e contro deduzioni alle Osservazioni pervenute;
- ✓ di esprime sulle Osservazioni pervenute, come indicate nella Tabella A inserita nella premessa ed allegate alla presente sotto le lettere D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11 – D12 – D13, i seguenti pareri e/o proposte di decisione ai sensi dell'art. 18 c. 5 della L.R. 11/04, in ragione del parere espresso dai progettisti di cui all'Allegato C, e delle contro deduzioni illustrate:
 - Osservazione 1 (prot. 14175/17), entro i termini: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 2 (prot. 15601/17), entro i termini: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 3 (prot. 17852/17), entro i termini: parere positivo – Osservazione accolta;
 - Osservazione 4 (prot. 18873/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 5 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 6 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 7 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 8 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 9 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 10 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 11 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 12 (prot. 18124/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
 - Osservazione 13 (prot. 18272/17), fuori termine: parere negativo – Osservazione respinta;
- ✓ di prendere atto delle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica e, al fine di procedere all'approvazione della Variante, che le stesse sono state recepire nell'elaborato tecnico Tav. 3 – Variante 1 al P.I. – Schede normative (file : Schede_Variante06_03) depositato in data 06.12.2017 prot. n. 17031, allegato alla presente proposta di delibera per l'approvazione, fermo restando che il progetto delle opere compensative dovrà essere approvato dal Consorzio di Bonifica competente per territorio;
- ✓ di dare atto che la Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi rispetta, come illustrato nella premessa e dimostrato nella Relazione Tecnica, depositata in data 06.12.2017 prot. 27030 – Allegato B – i parametri previsti dall'art. 13 della L.R. 14/17 relativamente al consumo di suolo, sia per quanto attiene alla procedura di adozione ed approvazione (comma 3) che per quanto attiene al dimensionamento delle aree in essa previste come trasformabili (comma 2), nel senso che è stato dimostrato il rispetto del parametro del 30% previsto dalla normativa, con ciò liberando da ogni limitazione gli interventi proposti ed in fase di approvazione con il presente provvedimento;
- ✓ di dare atto che la medesima L.R. 14/2017 ha modificato l'art. 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004, inserendovi il comma 5bis, ove si prevede che al fine di poter pubblicare la Variante o il Piano approvato debba essere trasmesso alla Regione medesima l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo afferente ai dati territoriali che vengono modificati con l'approvazione del progetto: tale adempimento è **condizione vincolante per la pubblicazione del piano**, quale atto che ne determina l'efficacia giuridica e quindi la possibilità di realizzazione degli interventi approvati; per tali ragioni prima della pubblicazione prevista per l'efficacia della Variante si provvederà all'invio del DVD, che verrà depositato dai progettisti, alla Regione Veneto per le predette finalità;
- ✓ di dare atto che la Commissione Regionale VAS, esaminata la documentazione trasmessa per verifica di assoggettabilità della Variante adottata, alla luce anche delle Osservazioni pervenute ed alla stessa trasmesse con note prot. 22983 e 22985 del 23.10.2017, vista l'istruttoria afferente alla dichiarazione di non assoggettabilità a Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) degli interventi sui siti protetti (SIC e ZPS) di interesse nazionale e comunitario, ha espresso il parere motivato n. 208 del 26.10.2016, di **NON ASSOGGETTARE** alla procedura di VAS la Variante n. 1 al Piano degli Interventi in esame;

- ✓ di **APPROVARE** ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 comma 5 della L.R. 11/04 la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, come risultante dagli elaborati tecnici allegati alla presente proposta di delibera ed opportunamente integrati con tutte le prescrizioni pervenute e sopra richiamate, composta dai seguenti allegati elaborati tecnici digitalmente firmati:
 - Tav. 1 Stralcio del PI vigente con individuazione delle aree oggetto di variante;
 - Tav. 2 Variante 1/2017 alla zonizzazione del PI;
 - Tav. 3 Variante n. 1 al PI – Schede normative relative ai seguenti interventi – come integrate in data 06.12.2017 prot. 27031:
 - Scheda n 1 - Riconversione edificio produttivo in volumi residenziali - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta R.F.B. srl firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n. 2.1 - Ampliamento attività di ristorazione in Loc. Tamburino Sardo - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n. 2.2 - Revisione della capacità insediativa dell'area C3*2 in Custoza - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 3 - Riconversione allevamenti esistenti in residenza - Loc. Terrua - Accordo di Pianificazione Ditta Albertini firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 4 - Nuovo insediamento produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta So.Ne.Se. firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 5 - Riconversione di allevamenti esistenti in aree ad uso produttivo - via Tezze Caselle - Accordo di Pianificazione Ditta Miglioranzi firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 6 - Trasformazione insediamento agriturismo in attività di ristorazione - Loc. Ca del Pepe - Accordo di Pianificazione Ditta Azienda Sambugaro firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 7 - Ampliamento aree ad uso produttive - Loc. Staffalo - Accordo di Pianificazione Ditta Cantina di Custoza firmato in data 16.06.2017;
 - Scheda n 8 - Ampliamento aree sportive – Loc. Cà del Sale - Accordo di Pianificazione Ditta Golf Club Verona firmato in data 16.06.2017;
 - Variante n. 1/2017 al PI – Relazione tecnica;
 - Accordi di Pianificazione sottoscritti in data 16.06.2017:

| | |
|--|-----------------------------|
| - Accordo di Pianificazione Ditta R.F.B. srl | rif. Scheda Normativa n. 1; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Predomo srl | ref. Scheda Normativa n. 2; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Albertini | ref. Scheda Normativa n. 3; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta So.Ne.Se | ref. Scheda Normativa n. 4; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Miglioranzi | ref. Scheda Normativa n. 5; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Azienda Sambugaro | ref. Scheda Normativa n. 6; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Cantina di Custoza | ref. Scheda Normativa n. 7; |
| - Accordo di Pianificazione Ditta Golf Club Verona | ref. Scheda Normativa n. 8; |
- ✓ di dare atto infine che:
 - la Variante così approvata sarà, dopo l'esecutività della delibera di approvazione, trasmessa alla Regione ai sensi del comma 5bis dell'art. 18 della L.R. 11/01, per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, ed alla Provincia di Verona ai sensi del precedente comma 5;
 - dell'avvenuta approvazione sarà quindi data notizia all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi del comma 6 della medesima L.R. 11/04 e che le stessa diverrà efficace trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione; demandando tali adempimenti al Responsabile del Servizio interessato.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto Variante n. 1 al vigente Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 38/17. Esame e valutazione delle Osservazioni pervenute - Presa d'atto dell'esito dei procedimenti inerenti alla Compatibilità Idraulica ed alla Verifica di Assoggettabilità a VAS con recepimento delle prescrizioni - Approvazione.

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

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Data: 06/12/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to PAOLO SARTORI

PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE

Parere:

Data:

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA
F.to

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 11/12/2017

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 21/12/2017 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

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate