



## COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**n. 85 del 25/11/2021**

**OGGETTO:** Presentazione del Documento Programmatico del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004 per la formazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi

L'anno duemilaventuno, il giorno venticinque del mese di novembre alle ore 18.43, a seguito di regolari inviti, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sindaco **Fabrizio Bertolaso** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1	BERTOLASO FABRIZIO	X	10	PALUMBO FRANCESCO	X
2	PRINCIPE ELEONORA	X	11	BELLORIO LUIGI	X
3	ALLEGRI GIANDOMENICO	X	12	BIGHELLI ALBERTINA	X
4	FASOL PAOLA	X	13	POZZA ANNALISA	X
5	TRIVELLATI NICOLA	X	14	PIETROPOLI AUGUSTO	X
6	MONTRESOR MARCO	X	15	MARCHI MATTEO	X
7	PIGHI PAOLA	X	16	RIGOTTI GIOVANNA	X
8	CASSANO MAURIZIO GIUSEPPE	X	17	GALEOTO LUISA	X
9	DAL FORNO GIANFRANCO	X			

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D'ACUNZO TOMMASO.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 85 del 25/11/2021**

**Proponente:** SINDACO BERTOLASO

**Oggetto:** **Presentazione del Documento Programmatico del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004 per la formazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi**

**SINDACO**

Punto 5 – Presentazione del Documento Programmatico del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004 per la formazione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi.

Sapete che è solo presentazione, non c'è votazione questa sera. E' una parte del procedimento che porterà alla Variante n. 3 al Piano degli Interventi di Sommacampagna, un documento che avremmo potuto presentare qualche mese fa che per problemi legati soprattutto al Covid andremo a presentare questa sera. L'assessore Allegri entrerà nel dettaglio. Ricordo che la Variante n. 1 era stata approvata nel 2017 e la Variante n. 2 nel 2019. La legge regionale n. 11 prevede che il sindaco predisponga preliminarmente al Piano degli Interventi un documento illustrativo, che è il documento che presentiamo questa sera, nel quale vengono evidenziate gli obiettivi e le finalità pianificatorie che verranno perseguite durante il mandato, che possono poi dare luogo a trasformazioni urbanistiche, che come sapete si muovono su manifestazioni di interesse private. Viene presentato questa sera al Consiglio Comunale per dare l'avvio a tutte le attività conseguenti. La nuova Variante terrà conto dei nuovi orientamenti regionali, in particolare la legge del 2017, che prevedono tutele sul consumo di suolo con la legge regionale denominata "Veneto 2050", che prevede delle premialità in particolare sull'utilizzo e la riqualificazione del patrimonio esistente o su operazioni anche di pulizia del territorio attraverso l'utilizzo dei crediti edilizi e di rinaturalizzazione del suolo. Il documento viene declinato attraverso obiettivi ed azioni che saranno poi la piattaforma di discussione che verrà affinata lungo tutto il processo partecipativo previsto dalla legge. Qual è lo scopo di questi obiettivi? Rendere misurabile l'interesse pubblico, quindi serve a dare la possibilità di mettere in relazione l'interesse pubblico e dare priorità a tutti quei interventi che hanno l'interesse pubblico più elevato per tutta la cittadinanza, per tutta la comunità. Il Piano di Sommacampagna è riconosciuto proprio da questa caratteristica, per la valutazione, sulla scorta anche di quello che è stato fatto nelle precedenti Varianti, di quali sono gli interessi pubblici, che dovessero concretizzarsi e manifestarsi, si darà ovviamente la possibilità di una vera valorizzazione dell'ambiente urbano a riconoscere un miglioramento a livello di sicurezza o di salute pubblica, ci possono essere aspetti positivi privati che vanno in concomitanza con gli interessi generali. Prego, Allegri.

*Esce Cassano alle ore 19:26.*

**ALLEGRI**

Il Comune di Sommacampagna è dotato di PAT che è stato approvato nel 2013 e questa sera iniziamo il percorso per l'approvazione della Variante n. 3, la procedura prevede l'illustrazione in consiglio comunale, che è quello che stiamo facendo questa sera, poi c'è la fase della consultazione, la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle osservazioni, quindi l'adozione da parte del Consiglio Comunale, la successiva pubblicazione, nella fase di pubblicazione è possibile presentare ancora delle osservazioni prima che sia adottato ed alla fine viene approvato. Ovviamente per commisurare l'interesse privato e l'interesse pubblico la legge regionale prevede l'erogazione da parte del privato di un contributo di sostenibilità che dà proprio quel

senso di mitigazione nei confronti di tutti i cittadini degli interventi che vengono fatti sul territorio. In questo periodo abbiamo sentito molto parlare di consumo di suolo, quindi il suolo viene consumato, è una risorsa non infinita, a fronte del vantaggio economico che il privato trae dalla trasformazione la Regione Veneto ha previsto che sia erogato alla comunità, in questo caso al comune di Sommacampagna, il cosiddetto contributo di sostenibilità. Presentato il documento programmatico ci sarà la fase di raccolta delle osservazioni e delle manifestazioni di interesse, saranno depositate tutte e pubblicate sul sito internet del Comune, quelle valutate in linea con il documento programmatico, questa sera noi tratteremo quelle che sono le linee guida che riteniamo siano importanti per l'accoglimento delle manifestazioni di interesse, ci sarà una fase di confronto con il privato ed una valutazione della manifestazione di interesse presentata ed eventualmente l'inserimento nella fase di adozione. Contributo di sostenibilità: utilizzeremo lo stesso meccanismo che abbiamo utilizzato nella Variante 1 e nella Variante 2. E' un meccanismo sufficientemente rodato perché ci ha dato modo di approvare più di una decina di manifestazione di interesse, è un meccanismo che mette assieme le esigenze del privato ma non mette sullo stesso piano tutte le esigenze, quindi valuta il punto di partenza dell'area che viene trasformata in maniera diversa a seconda che ci siano problematiche, immaginiamo quelle relative al risanamento ambientale, solo per farne un esempio, ed i diversi valori che magari sul territorio si possono ottenere per le diverse tipologie di destinazione urbanistica sulle diverse aree del territorio. Abbiamo suddiviso tra il territorio di Caselle ed il territorio di Sommacampagna, pianura e collina, e territorio di Custoza. Lo vedremo nella delibera successiva, è stata fatta un'indagine relativa ai valori dei beni che sono in vendita oggi presso le agenzie di compravendita immobili sul territorio, come era stato fatto già nel 2016, riteniamo di riproporre gli stessi valori del 2016, in quanto ci sono lievi variazioni, in alcuni casi con un leggero aumento oppure con una leggera diminuzione, ma non cambia la sostanza dei valori che avevamo determinato a suo tempo. Se qualcuno ricorda nelle precedenti Varianti, il meccanismo è quello del valore finale del bene trasformato, meno il costo del terreno iniziale, meno i costi di trasformazione, su questo la Regione Veneto parla di possibilità di chiedere fino al 50% della differenza valore appunto della plusvalenza, noi già nelle precedenti varianti al P.I. abbiamo previsto di ridurre questo contributo di sostenibilità calcolato sulla plusvalenza al 40% della plusvalenza, che può scendere al 30% nei casi di particolari interventi riconosciuti importanti per il territorio da parte del Consiglio Comunale. Gli obiettivi del piano li avete visti nel documento programmatico: la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento della qualità della vita, proseguendo nel cammino fin qui intrapreso. Diciamo che il Comune di Sommacampagna ha preservato il territorio, questo ci è stato dato atto anche da una recente indagine relativa alla legge regionale sul consumo di suolo in cui il Comune di Sommacampagna ha ottenuto un riconoscimento superiore a quello che oggi è previsto all'interno del PAT, cosa che non succede per tutti i PAT approvati, quindi le Amministrazioni che si sono succedute hanno gestito la crescita del Comune di Sommacampagna seguendo quelle che sono le direttive che la Regione si dà da qui in avanti, quindi una gestione lungimirante. All'interno di questo però ci deve anche essere, perché un paese per vivere bene, per un paese più sicuro, ci deve esserci anche un'attività economica che si svolge con qualità, e quindi la promozione delle attività economiche e riconosciamo quelle relative al settore produttivo ma anche al settore recettivo: sempre di più nel nostro territorio è fondamentale quel settore dell'attività economica che si rivolge alla ristorazione ed alla recettività. E ovviamente il risparmio del territorio, quindi cercare il più possibile il recupero delle strutture dismesse, quindi questi sono gli obiettivi generali. Le strategie all'interno della Variante 3 al P.I. sono quelle di promuovere interventi di recupero e di rigenerazione urbana, quindi saranno innanzitutto preferite le manifestazioni di interesse che portano a recuperare aree dismesse, come è stato fatto con le precedenti Varianti 1 e 2, ricordo che la maggior parte, la stragrande maggioranza delle manifestazioni di interesse che sono state accolte erano interventi di recupero di aree dismesse, come previsto nello specifico anche all'interno del PAT. Ovviamente un'altra strategia è sostenere la crescita economica, innanzitutto attraverso la valorizzazione delle attività già esistenti sul territorio, quindi privilegiamo chi già c'è e costruisce struttura economica positiva all'interno del territorio. Nel momento in cui dovessero insediarsi nuove attività, preferiamo quelle attività che generano più posti di lavoro e possibilmente posti di lavoro di qualità. Quindi stiliamo una classifica nel caso ci siano nuove aziende che si avvicinano al territorio dicendo che preferiamo le manifestazioni di interesse che portano positività in termini di qualità del lavoro e numero di persone che vengono occupate. Ed ovviamente tutelare il paesaggio ed il territorio agricolo proprio come valore economico del nostro territorio. Noi oggi riusciamo ad avere quella recettività di cui

parlavamo prima anche nel settore turistico, del turismo leggero proprio perché siamo riusciti a tutelare il paesaggio, noi abbiamo un paesaggio di qualità, però siamo anche riusciti a tutelarlo, quindi tutelare il paesaggio e tutelare i beni storici. Ecco quindi le linee guida. L'azione n. 1 è promuovere le attività commerciali di vicinato e medio-piccole, quindi dare una marcata spinta alle attività commerciali dei centri abitati del capoluogo, di Caselle e di Custoza, mediante le iniziative di rivitalizzazione dei centri storici, quelle che abbiamo cercato di portare avanti, il Covid magari ha un po' rallentato alcune attività, però ricordiamo a tutti che alcune da questo punto di vista ci sono già dei successi per la piazza di Sommacampagna, e speriamo di riuscire a mettere in atto altre iniziative in altri centri. Azione n. 2 - Promuovere il "Museo diffuso del Risorgimento" quale motore per la promozione turistica e culturale del territorio, un lavoro in sinergia con gli altri Comuni, per la valorizzazione del patrimonio storico culturale che abbiamo già sul territorio; su questo il lavoro lo abbiamo visto all'interno del Consiglio Comunale sono già state adottate le delibere per la creazione del Museo Diffuso, anche attraverso l'urbanistica vogliamo promuovere questo tipo di attività e quindi valorizzare quelle strutture in cui viene chiesta una trasformazione che possa agevolare la creazione appunto di un Museo Diffuso sul Territorio. Terza azione – tutelare il centro abitato di Caselle. Abbiamo già iniziato con le due precedenti varianti al piano degli interventi, abbiamo approvato delle manifestazioni di interesse che andavano in questo senso, però non ci si ferma, come ho avuto modo di dire, anche in questo caso favorirò quelle manifestazioni di interesse che consentono di creare la rete ecologica comunale prevista all'interno del PAT e quindi anche queste saranno favorite rispetto ad altre che magari non portano con sé questa iniziativa e quindi proteggere l'abitato dalle infrastrutture che oggi su di esso incidono. Favorire l'insediamento di nuove attività produttive, vanno bene quelle che ci sono e cerchiamo di consolidare le attività produttive esistenti, ma non ci si deve mai fermare sulla creazione di un'economia positiva sul territorio, nella creazione di posti di lavoro. Promuovere politiche abitative inclusive, quindi cercheremo di favorire quelle manifestazioni di interesse che portano con sé anche della destinazione con edilizia residenziale convenzionata, quindi prima di scegliere una manifestazione di interesse che chiede una trasformazione residenziale che non porta con sé una parte di edilizia convenzionata sceglieremo quella che porta con sé questa indicazione che deriva dalla norma 8k delle norme tecniche del PAT. Promuovere la riqualificazione e riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze del capoluogo: noi abbiamo una problematica di un'urbanistica nata negli anni Settanta in maniera disordinata ed è quella di aver addossato un quartiere residenziale ad una zona industriale, oggi nessuno si sognerebbe di pianificare in quel modo, però quel problema sul territorio c'è ed è risolvibile attraverso l'urbanistica. Quindi andremo a favorire quelle manifestazioni di interesse che consentono di separare la zona industriale dalla zona residenziale, quindi che va ad inserire al posto delle attività industriali le attività meglio si innestano in una zona residenziale. L'azione n. 8 è invece in generale "Favorire la riqualificazione urbana ed ambientale", diciamo che è un'azione che si inserisce su tutte le altre azioni, quindi favorirò innanzitutto il recupero di zone dismesse rispetto agli ambienti di nuova edificazione, cercando di consumare meno suolo possibile, anche perché il suolo è una risorsa che quando viene consumata non è più rinnovabile e noi abbiamo la necessità di preservarlo, all'interno dei parametri che sono stati stabiliti dalla regione Veneto con la legge sul consumo del suolo. Queste sono le linee guida e le azioni che noi vogliamo portare avanti all'interno di questa Variante n.3 al Piano degli interventi. Resto a disposizione se ci sono dei chiarimenti anche se oggi è solo una presentazione dal punto di vista tecnico. Avete visto che è un documento corposo, quindi se ci sono necessità di chiarimento resto a disposizione.

*Rientra Cassano alle ore 19:30.*

## **SINDACO**

Chiedo se ci sono interventi. Prego, Bellorio.

## **BELLORIO**

Il documento è esaustivo e anche la spiegazione da parte dell'assessore Allegri. Io parto da un presupposto: voglio ricordare a tutti che in questo consiglio comunale questa Amministrazione insieme all'opposizione ha votato unanimemente una Mozione contro la cementificazione del territorio, che io avevo presentato, quindi ,partendo da questo presupposto, volevo ricordare che questa variante al piano degli interventi può essere positiva, ma vi ricordo che i precedenti punti 1 e 2 erano stati criticati, tra l'altro dalla Provincia, credo che il caso sia stato archiviato nel 2020. Presumo che questo piano non vada incontro a queste eventuali criticità come i precedenti. Noi come minoranze per il momento prendiamo atto della presentazione del piano, faremo tutte le valutazioni e ci riserviamo nei tempi previsti di dare delle risposte e quindi al momento non possiamo esprimerci più di tanto.

### **SINDACO**

Giusto per precisazione: le osservazioni non sono richieste questa stasera, questa sera si possono presentare solo richieste di chiarimento. Le osservazioni si possono presentare entro i termini di legge, che sono 60 giorni. Quando parlava della provincia si riferiva alla variante 2?

### **BELLORIO**

Sì.

### **GALEOTO**

Volevo un chiarimento: questa sera c'è stata la presentazione e quindi si aprirà direttamente domani la fase di concertazione per 30 giorni o 60?

### **ALLEGRI**

60 giorni dalla pubblicazione del bando.

### **GALEOTO**

Questi 60 giorni, su due mesi, c'è un mese che è fine anno, in cui i tecnici sono oberati di lavoro per la presentazione delle domande del bonus 110% (questo è quanto mi è stato sollevato dai tecnici del territorio) e poi sostanzialmente rimane il mese di gennaio.

### **SINDACO**

Il termine è perentorio per legge, poi se noi andiamo a guardare il 110% viene portato avanti da sei mesi, da un anno e probabilmente andrà avanti per altri due anni, per cui non possiamo aspettare gli altri iter per poter portare avanti i termini, i 60 giorni sono congrui per presentare i lavori: sono due mesi! Comunque è un termine di legge.

### **GALEOTO**

Io vi riporto quanto mi hanno detto.

### **SINDACO**

E' un termine di legge.

## **GALEOTO**

Un'altra piccola osservazione sulla tabella dei valori immobiliari di riferimento, visto che è rimasta uguale esattamente a quella precedente del 2015 come diceva l'assessore Allegri. Io non sono d'accordo, nel senso che per motivi personali e familiari ho visto il mercato immobiliare da due o tre anni, non so se avete consultato le agenzie immobiliari o se avete guardato gli annunci che ci sono in rete, se guardiamo si va sui 2.000 euro sui fabbricati nuovi. Siccome anche nel 2015 era stata sollevata la stessa questione, si diceva sono i valori di mercato, allora io ho acquisito e in rete i valori e mi sono fatta un'idea, i valori dell'agenzia immobiliare sono sovrastimati del 10% perché c'è una fase di contrattazione. I valori che ho visto indicati in tabella, secondo me e secondo i tecnici che ho sentito, sono alti, uscendo dalla pausa del Covid, quindi io contestavo queste cifre.

## **PIETROPOLI**

Volevo un chiarimento da parte del sindaco o dell'assessore. Quando citate il favorire le manifestazioni che prevedono il recupero delle aree dismesse, volevo capire come intendete favorire queste manifestazioni. Prevedete un contributo di sostenibilità diverso per queste manifestazioni? Nel concreto, per indirizzare i tecnici e gli operatori dell'edilizia a presentare le manifestazioni di interesse in questa direzione. A mio avviso è una strada da percorrere per dare gli strumenti necessari affinché i proprietari di queste aree abbiano la convenienza a presentare manifestazioni di questo tipo. Poi quando indicato al punto 5 nel punto 6 promuovere politiche inclusive, promuovere aree produttive del territorio cosa intendete con il termine in concreto? Vi chiedo di spiegare un po' meglio ai consiglieri questo punto.

## **SINDACO**

C'è qualche altro intervento?

## **BIGHELLI**

Sulla monetizzazione dei parcheggi per gli standard edilizi, io so che adesso è possibile prevederla in zona A. La volete prevedere anche in zona B, proprio per favorire il recupero dei fabbricati vecchi che non hanno parcheggi?

*Esce Pietropoli alle ore 20:10.*

## **SINDACO**

Va bene io partirei con il giro di risposte.

## **ALLEGRI**

Partirei dalla cosa più semplice: 60 giorni, io ho visto Comuni che prevedono 30 giorni. I tecnici normalmente lo fanno, i tecnici che hanno lavorato nelle precedenti varianti. I 60 giorni servono per presentare la manifestazione di interesse quindi per dire io ho questo immobile, vorrei trasformarlo, ritengo che la trasformazione mi dia questo risultato, quindi i prezzi li abbiamo già detti noi, i prezzi ci sono, i metri cubi si fanno meno i valori, i valori si conoscono perché sono quelli dati dalla Camera di Commercio. Dopo spiegherò bene il calcolo nel dettaglio. Però non si esaurisce con la presentazione della manifestazione di interesse il fatto del dialogo con l'Amministrazione. Nessuna delle manifestazioni di interesse che era stata presentata

nelle precedenti varianti esce dalla fase di concertazione esattamente come era entrata. E' ovvio che i tecnici che si iscrivono per essere valutati, poi c'è la fase di redazione ovviamente con quelle manifestazioni che vengono individuate come elegibili, in linea con quelle che abbiamo individuate questa sera. Questa fase era attesa: chi ha sul territorio delle necessità o degli interessi è venuto più volte a dialogare con gli uffici comunali. Oltretutto si conosce bene quale è la realtà perché abbiamo fatto due varianti ed i tecnici sanno come sono state fatte le prime per cui sanno esattamente come è stata fatta questa. Voglio specificare che oggi si presenta la manifestazione e da lì inizia la discussione. Discuteremo solo con quelli che verranno dichiarati elegibili attraverso i punti che avete visto prima. I valori non li abbiamo fatti noi, ma un tecnico esterno al Comune che è andato a valutare quello che è il mercato immobiliare attuale usando il meccanismo che abbiamo usato nel 2016. Sì che è vero che è quello vi valutare le offerte sul territorio, ma io ricordo che nel 2016 dalle offerte presenti sul territorio abbiamo tolto il 10% perché abbiamo detto che c'è una trattativa. Oggi c'è una vitalità nel mercato immobiliare in particolare a Verona nella cintura intorno a Verona, perché il Covid ha portato comunque a cercare degli spazi più ampi. Noi abbiamo visto i prezzi mediati sul 10% come abbiamo visto prima, perché non abbiamo voluto vedere altri prezzi, perché il cittadino si confronta con quel prezzo che trova in agenzia, ci sarà sì una trattativa, ma non ho mai visto uno sconto maggiore del 10% e questo i cittadini lo sanno. Allora perché dobbiamo utilizzare valori che poi non sono quelli che i cittadini devono affrontare, per una questione di giustizia e di equità sociale utilizziamo i valori con cui quei immobili vengono immessi sul mercato. Ne è la prova il fatto che siamo riusciti a chiudere più di una decina di manifestazioni di interesse, già con la prima variante. Siamo riusciti a trovare un accordo, significa che gli imprenditori ed i tecnici hanno ritenuto giusto il metodo di calcolo. Altri comuni hanno adottato sistemi diversi. Per trasformare un metro cubo di residenziale mi dai 30 euro al mc, però non tengono conto da dove partono, è un terreno agricolo, è una zona già costruita, ci sono delle demolizioni, c'è da fare una bonifica ambientale prima di costruire; il nostro metodo di calcolo lo abbiamo ereditato dall'Amministrazione precedente alla nostra ed è quello che trovate qui, così spiego poi anche a Pietropoli il meccanismo. Il beneficio del privato, la cosiddetta plusvalenza, è il valore di mercato, i metri cubi moltiplicati per i valori per area, per zone che abbiamo definito, da cui si sottrae il costo della costruzione, il costo generale, meno il valore dell'area precedente. E' una formula abbastanza semplice. Ho un'area, vale 10, mi servono 50 per costruire, la vendo a 100, sui 40 che restano (questo è il plusvalore per il fatto che il Comune faccia la trasformazione dell'area) su questo chiedo il contributo di sostenibilità ambientale. Nel costo di trasformazione, però, andiamo ad inserire tutti i valori che vengono conteggiati, siamo andati a prendere il prezzario regionale dei costi parametrici, cosa costa a costruire al mc o al mq. Togliamo gli oneri concessori, vanno tolte le spese tecniche sostenute dal proponente del 6% (con l'Amministrazione Soardi era il 3%, ma in fase di dialogo ci hanno detto che era troppo poco per cui abbiamo individuato il 6%), poi ci sono le spese generali per la sua commercializzazione, spese ed oneri finanziari, quanto costa investire per un periodo per ottenere un risultato, e diciamo che ci dev'essere un utile il 15% di utile lo consideriamo come costo. Un'azienda deve avere un reddito. Questo determina il valore negativo, valore di vendita meno il valore negativo è la plusvalenza. Sicuramente sulla parte dei costi siamo stati molto puntuali e questo di consente di trattare in modo diverso situazioni che sono diverse, quindi favorire le aree dismesse perché è più facile costruire su terreno agricolo, qualsiasi azienda vi viene a dire che il suo maggior reddito ce l'ha nel costruire su terreno che non ha una costruzione sopra, ma se io tolgo i costi, come i costi di demolizione e così via, non dico che riesco a pareggiare, ma certo favorisco l'area dismessa dal punto di vista economico. Poi noi nelle linee guida lo diciamo che tra uno che mi demolisce un capannone industriale e uno che mi richiede di costruire su un terreno agricolo scelgo quello del capannone industriale e lo dico all'inizio. E poi cerco di favorirlo dal punto di vista economico, quel discorso che dicevamo prima di un tot a mc questa cosa non la fa perché non riesce a distinguere, perché non può sapere quanto costa demolire, non può sapere quanto costa la bonifica ambientale. Ecco perché io preferisco questo metodo a quell'altro. Promuovere le aree a contatto, parliamo della zona vicina alla zona industriale, come si riesce a favorire? Lo abbiamo visto con le linee guida, se ci viene proposta una trasformazione di tipo commerciale, una palestra, una piccola struttura commerciale in quell'area noi favoriremo quell'attività, perché è più facile avere vicino una palestra o un servizio, uno studio medico rispetto ad una fabbrica che fa magari attività metallurgica, meccanica pesante. Se si deve qualcosa, noi preferiamo che si insedi lì, rispetto alle altre zone del territorio comunale che va a mitigare un problema che c'è rispetto a metterlo in un'altra area dove va

a consumare del suolo. Sugli standard edilizi, bisogna vedere quello che prevede la norma. Appena uscita la legge, l'abbiamo adottata come Comune di Sommacampagna; già due interventi nel centro storico hanno avuto la possibilità di ristrutturare utilizzando il meccanismo della monetizzazione dei parcheggi. Infatti è stato costruito il parcheggio vicino alla casa di riposo.

### **BIGHELLI**

Sì ma adesso c'è solo per la zona del centro storico e si potrebbe ampliare.

### **ALLEGRI**

Sì però, noi non abbiamo problemi, perché abbiamo adottato subito il meccanismo, ma bisogna vedere se lo consente la legge.

### **BIGHELLI**

Ma il regolamento lo abbiamo fatto noi.

### **ALLEGRI**

No no, noi abbiamo adottato la legge perché prima non si poteva proprio fare. L'indicazione dell'Amministrazione è che dove è possibile farlo si faccia. Con questo meccanismo di monetizzazione viene pagato un onere con cui il Comune poi va a rispondere all'esigenza degli standard e quindi a creare un parcheggio ad uso della cittadinanza che sia adatto all'attività che viene ad insediarsi. E' un intervento importante, soprattutto per le attività commerciali ed è sentito all'interno dei centri storici. Bellorio, non ho capito la domanda ma rispondo lo stesso. Le dico che cosa è successo con la variante 1 e la variante 2. Noi abbiamo cercato di anticipare, abbiamo fatto la cosiddetta variante anticipatrice del piano degli interventi, chi era nel consiglio comunale l'altra volta si ricorda che abbiamo fatto una modifica al P.I. esistente che era il precedente PRG, perché non era pronta la parte regolatoria e le imprese del territorio ci chiedevano di avere delle trasformazioni urbanistiche che ritenevano fondamentali per la loro attività. Ricordiamo che vivevamo in un periodo di crisi ed era per noi fondamentale tenere sul territorio le aziende che c'erano, per cui la pressione che avevamo, la pressione sociale era quella di dire noi abbiamo delle aziende che lavorano sul territorio e cerchiamo di mantenerle per garantire i posti di lavoro, ci sono aziende che hanno bisogno di rinnovare la loro struttura, abbiamo dato la risposta con questa variante anticipatrice, in attesa della seconda variante al P.I. che portava con sé tutto il procedimento normativo, un procedimento che aveva cambiato tutta l'impostazione dell'urbanistica secondo il nuovo regolamento edilizio di tipo nazionale. E questo ha comportato un anno e mezzo in più. Di questo processo era stata informata la Provincia. Io non posso dire che il processo è corretto o non è corretto, non ho la competenza per poterlo fare, ci sono dei tecnici incaricati per farlo, io manifesto quali sono le esigenze del territorio ma poi ci sono dei tecnici che preparano le delibere e che decidono se le attività sono fatte secondo norma, ci sono i tecnici, ci sono i segretari, c'è tutto un controllo. Però siccome la normativa non è così chiara, almeno così mi dicevano i tecnici, abbiamo preferito andare a parlarne con la Provincia. Nei due incontri con la Provincia, nel primo incontro ci è stato detto che loro non sapevano dirci come si doveva fare, se potevamo o non potevamo, se...; abbiamo visto che altri comuni lo hanno fatto, hanno diviso in due anche lì la stessa struttura. Nel momento in cui abbiamo fatto la cosa che ci avevano detto e noi siamo andati a presentare e loro ci hanno detto mah, non lo so, vediamo, non si capisce, vediamo, noi siamo andati avanti perché le esigenze di amministrare un comune sono quelle di dare delle risposte alle aziende del territorio. Alla fine del processo, la Provincia ci chiama e ci dice guardate che qui c'è un cittadino che ha presentato delle richieste. Noi abbiamo fatto la risposta, la Provincia dice noi abbiamo deciso adesso (adesso! era già approvata la seconda variante al piano degli interventi) con la regione che si segue un meccanismo diverso, quindi ce l'ha detto post, dopo che avevamo già adottato le due varianti. E quindi



secondo noi qualcosa c'è che non è andato bene nella procedura. Alla domanda da me posta, ma scusate ma noi siamo venuti a chiedere prima di farle, se era legittimo o se non era legittimo, essendo la provincia il referente dell'attività urbanistica, sì allora non lo sapevamo, ma adesso ci siano messi d'accordo con la regione che si procede in modo diverso. Questo è come sono andati i fatti. La provincia ha deciso di portare avanti un'iniziativa che è quella di dichiarare illegittime la variante 1 e la variante 2 al P.I., ma di non ritenere che andassero annullate, perché non c'era l'interesse pubblico. Su ulteriore richiesta di tale cittadino, ha risposto recentemente che sono solo problemi di tipo procedurale, ma che non cambia la sostanza, perché mai è venuto a mancare l'interesse pubblico nell'approvazione delle due varianti al Piano degli Interventi e comunque l'Amministrazione essendo sempre stata la stessa non si capisce perché la fase che si dice sia mancante sia la fase della concertazione che è stata fatta sulla prima ed è stata fatta meno sulla seconda, dicono, ma mai è venuta a mancare perché la fase è comunque una modifica del Piano degli Interventi che sta tutto insieme, fatto dalla stessa Amministrazione con gli stessi criteri, perché sempre abbiamo usato gli stessi criteri. Lei mi ha dato il modo di spiegare che ci stiamo appendendo a cavilli burocratici per evitare che questo territorio rimanga al passo con i tempi. Qui avevamo aziende che chiedevano di far lavorare la gente e quindi di ampliare le proprie strutture per far lavorare la gente e qualcuno che invece si appellava ai cavilli burocratici, perché gli piace farlo. Io sto dalla parte delle aziende che lavorano, qualcun altro può stare anche da un'altra parte. Ognuno ha il diritto di fare quello che vuole. Io ho fatto quelle scelte assieme ai tecnici che ci dicevano che la cosa era fattibile, perché la Provincia a domanda specifica ci ha detto che non era vietato, successivamente dopo che noi abbiamo approvato ha deciso che andrebbero fatte in modo diverso. Spero di averle data una risposta chiara in modo che sia chiara su questa vicenda, che ho visto girare sui social in maniera distorta e tendenziosa perché poi chi lo fa lo fa sempre in maniera tendenziosa. Però io le dico che sono convinto che dal punto di vista sostanziale, come dice la Provincia, problemi non ce ne siano stati e noi abbiamo risposto alle aziende del territorio che altrimenti non saremo riusciti a dare. Spero di aver risposto.

*Rientra Pietropoli alle ore 20:14.*

### **BELLORIO**

Ho visto che la domanda l'ha capita perfettamente ed ha risposto anche in maniera adeguata, mi sembra. Le verifiche le faremo nel tempo. Su questa variante ci stiamo lavorando e daremo le risposte necessarie.

### **BIGHELLI**

Visto che siamo già al terzo piano, volevo sapere un aggiornamento sulla variante 1 e 2, io non vedo ruspe in giro. Che fine hanno fatto le manifestazioni di interesse, a che punto sono, ce ne sono di partite? Quante? Quante sono partite concretamente? Non mi risulta che in 7 anni abbiano iniziato i lavori.

### **SINDACO**

La risposta alla Bighelli la farà Allegri, ma volevo fare un'aggiunta a quanto detto dall'assessore Allegri, perché se vogliamo andare a vedere se c'è stato un vizio nel procedimento è stato fatto proprio dalla Provincia, che ad oggi non ha mai notificato in tempi utili l'avvio del procedimento al Comune di Sommacampagna. Quindi nel momento in cui c'era anche un'attività che poteva anche dare la possibilità di entrare nel merito, non è stato fatto. Se un vizio procedurale c'è, è lì. Solo per dare un ulteriore elemento che fa parte comunque di questo discorso e di questa pratica.

*Esce Fasol alle ore 20:16. I presenti sono 15.*

## **ALLEGRI**

Il piano degli interventi è stato approvato nel 2018, quindi non sono 7 anni. Purtroppo su questo lei ha ragione, alcune delle azioni sono partite, altre non sono partite. Adesso io ho fatto al momento mente locale ma posso fare anche una relazione all'interno del Consiglio comunale, se volete, sono soprattutto tempi burocratici molto pesanti in cui difficilmente noi riusciamo incidere. Ricordo, e ne abbiamo parlato nella risposta ad un'interrogazione, sto seguendo personalmente come lei aveva anche suggerito e come già stavo facendo, la trasformazione a Caselle che ci comporterebbe ad avere la nuova rotatoria su via Molinara Vecchia con l'allargamento della strada. Ricordo che lì sono coinvolti 7 enti, per riuscire ad avere l'autorizzazione c'è tratto di bene considerato demaniale per un errore di trascrizione delle carte, di ricopiatura: sono coinvolti 7 enti, un ente ha già dato la risposta, che è il Consorzio di Bonifica, dopo averlo sollecitato, al momento è al Genio Civile, che dovrebbe andare in delibera tra novembre e dicembre, e poi deve passare alla Regione Veneto e quindi al Bacino e quindi poi alla definizione della cifra questo terreno dovrà essere venduto. Trattandosi di terreno agricolo potrà costare alla fine qualche decina di euro per mille metri, qualche decina di migliaia euro. Come è possibile per uno stato come il nostro debba aspettare 3 anni per ottenere una sdemanzializzazione di circa 1000 mq che consentirebbe di allargare una strada dove transitano i camion che arrivano dalle cave esistenti ed abbiamo oggi anche i camion che transitano per la TAV. Credo sia scandaloso, vanno avanti perché il sottoscritto continua a sollecitare e sottolineare che quanto sia fondamentale che quell'opera venga realizzata, perché quell'incrocio è pericoloso sul territorio ed ho avuto modo di sottolineare quanto sia un disagio la transitabilità su quella strada Altro intervento è quello della cantina sociale lì c'è stata revisione della struttura societaria, è cambiata la compagine sociale ed intendono presentare un progetto di trasformazione. Ricordiamo che le modifiche urbanistiche poi rimangono attive e sono i privati che devono sollecitare, ce ne sono altre che sono in fase di chiusura e che bisogna predisporre la convenzione urbanistica PUA, sono progetti abbastanza complessi e l'ufficio ha lavorato per redigere la convenzione urbanistica che poi verrà portata in Consiglio Comunale. In uno di questi casi c'era la necessità di un'autorizzazione della Provincia di Verona quale ente proprietario della strada e richiede tempi abbastanza lunghi per avere i permessi della Provincia. I progetti urbanistici hanno una vita di almeno 5 anni e poi vengono realizzati normalmente nei 10 anni successivi. Qualcuno più semplice può partire subito.

*Rientra Fasol alle ore 20:20. I presenti sono 16.*

## **SINDACO**

Non c'è votazione è solo una presentazione, per cui passiamo al punto 6).

Il Consiglio Comunale prende atto del Documento Programmatico del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004 per la formazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi.

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, 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 successive delibere del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2017, n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 04.04.2019 (già pubblicate sul sito internet) sono state approvate le Varianti n.1 e n. 2 al Piano degli Interventi, così come derivante dall'originario Piano Regolatore Generale Comunale (PRG), in applicazione dell'art. 48 della L.R. 11 del 2004.

L'art. 18 della medesima L.R. 11 del 2004 prevede che il Sindaco predisponga, preliminarmente alla redazione del Piano degli Interventi o di una sua variante, un Documento illustrativo nel quale evidenzia le finalità e gli obiettivi pianificatori che verranno perseguiti durante il mandato amministrativo e tradotti in "trasformazioni urbanistiche", anche in base a proposte e Manifestazioni di Interesse dei privati.

Il Documento viene quindi presentato ed illustrato in Consiglio Comunale nel corso di un'apposita seduta, cui fa seguito l'avvio delle attività procedurali per la fase di pubblicizzazione, consultazione - partecipazione e concertazione con la cittadinanza e le associazioni economiche e sociali, ai sensi dell'art. 5 della citata legge regionale.

Va ricordato che, con delibera della Giunta Comunale n. 50 del 15.04.2021, è stato dato avvio al percorso tecnico ed amministrativo finalizzato alla redazione della Variante n. 3 al vigente Piano degli interventi, cui ha fatto seguito (giusta Determinazione del Responsabile del Servizio interessato n. 649 del 07.10.2021) in conferimento dell'incarico tecnico all'urb. Giulio Saturni.

In data 19.11.2021, giusto prot. 24696, il predetto tecnico ha depositato (secondo disciplinare di incarico) il testo del Documento del Sindaco, denominato "Documento Programmatico del Sindaco", redatto secondo le indicazioni e le direttive del Sindaco medesimo, che si allega alla presente proposta di delibera quale parte integrante formale e sostanziale, per la presentazione al Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso:

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;

Visti il D.Lgs 33/2013;

Visto il D.Lgs 267/00;

#### **SI PROPONE**

- ✓ di dare atto dell'avvenuta presentazione – illustrazione al Consiglio Comunale del Documento del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004, per la formazione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi;
- ✓ di dare atto che il predetto Documento denominato "Documento Programmatico del Sindaco" è allegato alla presente proposta di delibera a formarne parte integrante formale e sostanziale e che nello stesso sono indicate le AZIONI urbanistiche costituenti gli obiettivi del piano, i criteri generali per la valutazione delle proposte di trasformazione che verranno depositate, le modalità di pubblicizzazione e l'elenco degli enti ed associazioni a cui trasmettere il documento per la fase di consultazione – concertazione prevista dalla legge;
- ✓ di demandare al Responsabile del Servizio interessato tutti i connessi e conseguenti adempimenti.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto Presentazione del Documento Programmatico del Sindaco previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11 del 2004 per la formazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi

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

---

**PARERE PER REGOLARITA' TECNICA**

Parere: Favorevole

Data: 19/11/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to PAOLO SARTORI

## **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 25/11/2021**

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO  
Fabrizio Bertolaso

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Tommaso D'Acunzo

---

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 14/12/2021 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  
Tommaso D'Acunzo