



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

## COMMISSIONE CONSILIARE TECNICA

Verbale della seduta svoltasi in data 18/11/2024 ore 18:00

Il giorno 18 novembre 2024 alle ore 18:00, presso la C.O.C. ubicata nella sede degli uffici tecnici del Comune si è riunita, in seduta pubblica, la Commissione Consiliare Permanente Tecnica, convocata ai sensi dell'art. 11 del Regolamento del Consiglio Comunale, così composta:

Membri della commissione	Rappresentante	Presente	Assente
Caprara Silvia	Presidente - Maggioranza	X	
Giacopuzzi Davide	Maggioranza	X	
Montresor Marco	Maggioranza	X	
Panarese Domenico	Maggioranza	X	
Allegri Giandomenico	Minoranza		X (giustificato)
Dal Forno Gianfranco	Minoranza	X	

per discutere il seguente Ordine del Giorno:

- 1. Proroga dei termini di attuazione degli interventi approvati con la Variante n. 2 al Piano degli Interventi – Art. 18 comma 7 e 7bis della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 2004 e Artt. 10 – 11 degli Accordi di Pianificazione;**
- 2. Proposta per il completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo a destinazione produttiva denominato “Crocetta” – Presentazione della proposta;**
- 3. Presentazione delle Osservazioni relative alla Variante 3 al P.I. e del relativo parere tecnico (con partecipazione dell’Urb. Saturni)**

Presenzia il Responsabile dell’Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica, Arch. Sartori Paolo, anche in qualità di Segretario verbalizzante, e l’Urb. Saturni per la presentazione delle Osservazioni alla Variante 3 al P.I..

**La seduta viene aperta, constatato il numero legale dei presenti, alle ore 18,05.**

Con riferimento agli argomenti all’O.d.g. il Responsabile dell’Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica - Arch. Paolo Sartori, procede all’illustrazione – presentazione dei punti 1 e 2 all’O.d.g..

### **Punto 1.**

Viene ricordato che in base alle disposizioni normative vigenti gli interventi previsti nel P.I. vigente (Accordi di Pianificazione allegati alla Variante 2), con particolare riferimento a quelli assoggettati alle previsioni di P.U.A., sono soggetti a decadenza per l’intervenuta decorrenza dei termini di attuazione previsti nei relativi Accordi e/o per espressa previsione normativa della Legge Regionale n. 11 del 2004 - Art. 18.

La posta di delibera, già depositata agli atti del Consiglio, attiene alla PROROGA temporale di detti termini, consentita sia negli Accordi medesimi che dalle disposizioni della vigente Legge Regionale.

La proposta depositata argomenta espressamente le motivazioni che consentono / supportano la possibilità proroga dei termini con riferimento agli oggettivi fattori indipendenti dalla volontà dei proponenti quali le problematiche connesse al Covid-19 e a quelle relative al cambiamento di Classe Sismica del territorio intervenuta nel 2021.

Con riferimento poi alla quantificazione del CONTRIBUTO economico previsto dall'art. 18 comma 7bis della L.R. citata, ricordato che trattasi di somme dovute ma non connesse con disposizioni aventi natura discrezionale priva di carattere urbanistico, si evidenzia che la quantificazione indicata nella proposta per in casi in esame, è stata basata su analoga valutazione consiliare effettuata in sede di proroga dei termini degli interventi della Variante 1 (delibera n. 73/2023) quantificando i valori in base allo 0,03% del valore IMU delle relative aree.

Si precisa infine che il CONTRIBUTO per i singoli interventi è stato modulato tenendo conto che per uno degli interventi soggetti a P.U.A. ed oggetto di proroga (Scheda Progetto 13.1), il piano presentato ha già superato la fase di adozione e quindi si è ritenuto di proporre che, in questo caso, il contributo previsto sia pari allo 0,00%.

A conclusione dell'illustrazione viene precisato al consigliere Dal Forno a quali aree si riferisca la proroga dell'Accordo n. 443/2018 (Ditta Autoparking Caselle ed aventi causa).

### **Punto 2.**

Viene portata all'esame delle Commissione la proposta depositata dalle Ditte Santoni Costruzione, Airone e Bima Immobiliare relative al completamento delle opere di urbanizzazione del P.U.A. produttivo delle Crocetta.

Si ricorda che il P.U.A. è stato autorizzato e convenzionato nel 2004/2005 quando le ditte Airone e Bima, oggi firmatarie dell'istanza, non avevano la disponibilità delle aree all'epoca in possesso del proprietario DISSENZIENTE ditta Veneta Costruzioni e che pertanto (in termini di legge) ha cessato la sua validità del 2015.

Ad un primo esame l'istanza depositata non è risultata procedibile in quanto i richiedenti non avevano la totale disponibilità delle aree interessate, disponibilità che si è concretizzata con l'aggiudicazione a Santoni Costruzioni delle aree ex BIC (comprese tra quelle oggetto di intervento) a seguito del bando pubblico edito nel marzo 2024, del quale la predetta ditta è risultata aggiudicataria.

Ad oggi quindi essendo che tutte le aree sono nella disponibilità delle proponenti e dell'avvenuto deposito (in data 28.10.2024) di una proposta tecnica che si potrebbe concretizzare in una variante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A. (documentazione in fase di verifica istruttoria) è possibile valutare tecnicamente la proposta alla luce delle disposizioni urbanistiche e normative vigenti.

Va infatti evidenziato che i termini convenzionali originariamente previsti per il completamento delle citate opere (10 anni) risulterebbero decorsi, ma agli stessi potrebbero applicarsi (la verifica è in corso) le disposizioni di proroga previste della Legge regionale n. 11 del 2004 e dalle specifiche Leggi (si ricorda la n. 98/2013 – c.d. Decreto del Fare – e la n. 120/2020 – c.d. Cura Italia) nonché la giurisprudenza amministrativa consolidatasi nel tempo.

Si evidenzia che la proposta depositata prevede una rilocalizzazione delle aree standard, una nuova ripartizione dei "lotti edificabili", la trasformazione della rimanente area BIC (dell'originario dissenziente) in lotto edificabile privo di "vincoli d'uso" previo pagamento del corrispettivo già versato per il BIC attuale al Comune e la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale nella parte nord-ovest dell'area nei terreni limitrofi all'ex BIC comunale.

Tutti tali interventi appaiono riconducibili ad una variante alle opere di urbanizzazione e sarebbero assentibili con un PdC dopo provvedimento approvativo giuntale. Tuttavia, considerata la rilevanza patrimoniale e gli aspetti urbanistici connessi, non è ancora possibile escludersi la necessità di un provvedimento consiliari, cosicché in fase istruttoria ed in attesa di accertamenti più approfonditi si è ritenuto di presentare la proposta a codesta Commissione Consiliare.

### **Punto 3.**

L'urbanista Saturni prende la parola e illustra, con l'aiuto dello schema già inviato alla Commissione, illustra gli esiti delle valutazioni tecniche inerenti alle Osservazioni pervenute nel procedimento di approvazione della Variante 3 al P.I..

Per sintesi illustrativa e rinviando alla lettura di detto schema (allegato alla convocazione) le specifiche motivazioni tecniche, si riportano i pareri finali in esso contenuti:

Osservazione 1 : Righi Paolo	<b>Accolta;</b>
Osservazione 2 : Aloisi f.lli snc	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 3 : Impex srl	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 4 : Az. Agricola Belvedere srl	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 5 : Mirabella Limited	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 6 : Mengalli Luca Giovanni	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 7/1 : Sandrini Beniamino	<b>Non Accolta;</b>
Osservazione 7/2 : Sandrini Beniamino	<b>Non Accolta;</b>

Osservazione 7/3 : Sandrini Beniamino **Non Accolta;**  
 Osservazione 7/4 : Sandrini Beniamino **Non Accolta;**  
 Osservazione 7/5 : Sandrini Beniamino **Non Accolta;**  
 Osservazione 8 : Silvano Benini / Renzo Beltrame **Accolta - Precisazioni in normativa – Art. 31 NTO;**  
 Osservazione 9 : Annour Othamane **Non Accolta;**  
 Osservazione 10 : Massimo Adami / Pignatti Morano **Non Accolta;**  
 Osservazione 11 : Cordioli Riccardo e Maria - AIL onlus **Non Accolta;**  
 A conclusione dell'illustrazione non essendo chiesti chiarimenti e/o interventi Saturni conclude la presentazione.

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

**Alle ore 20,00 viene conclusa la seduta.**

Il Presidente	Il Segretario
F.to Silvia Caprara	F.to Paolo Sartori