

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ai sensi dell'Art. 19 LRV 11/2004
SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1
Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara

STIMA DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD SECONDARI

PREMESSA

L'area sita in Località Ca' del Pepe, in via Pezzarara 16, del Comune di Sommacampagna, identificata nell'omonimo comune censuario nel foglio 31 con mappale 583, a seguito di specifico ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO (art. 6 L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 - registro scritture private n. 423) per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica – Manifestazione di Interesse prot. n. 5198 del 2 aprile 2015 come integrata con prot. n. 14042 del 12 luglio 2016, è normata nella SCHEDA PROGETTUALE - A N. 1 del vigente Piano degli Interventi.



Ai fini della trasformazione di detta area risulta necessario predisporre un Piano Urbanistico Attuativo rispondente alla richiamata SCHEDA PROGETTUALE- A N.1 nonché ai principi guida dell'accordo pubblico privato.

L'accordo pubblico-privato prevede la riqualificazione dell'area ubicata in un contesto collinare di indubbio pregio paesaggistico, il tutto da attuarsi previa demolizione dell'esistente fabbricato dismesso a destinazione produttiva, sito in via Pezzarara.

La SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1 – del P.I. Vigente norma puntualmente l'area di interesse, che ai sensi del DM 1444/68 è assimilabile ad una zona C; per la trasformazione/rigenerazione dell'area è stata correttamente prevista, la formazione di un P.U.A..

Sull'area in questione il Piano degli Interventi consente la realizzazione di una cubatura massima, a destinazione residenziale, pari a 2.350 mc (50% dell'esistente fabbricato dismesso a destinazione produttiva) da realizzarsi con altezza massima pari a 2 piani fuori terra e il rispetto di tutti gli altri parametri edificatori previsti dal vigente Piano degli Interventi per le aree di tipo C.

A pagina 6 del richiamato ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO (art. 6 L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 - registro scritture private n. 423), si trova conferma della cubatura residenziale max realizzabile pari a 2.350 mc, precisando "... che la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi è la seguente:

- volume urbanistico massimo realizzabile, inteso come "cubatura" fuori terra prevista = mc 2.350;
- superficie utile residenziale realizzabile fuori terra di mq 810;
- superfici interrato di pertinenza ed accessorie dei volumi residenziali fuori terra, che producono "valore immobiliare" = mq 400 ..."

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD DI PIANO

Gli standard di urbanizzazione per aree a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 11 - *Dotazione di spazi pubblici nei PUA* - delle NTO del Piano degli Interventi vigenti, risultano pertanto come segue:

<u>standard urbanistici primari</u>	$8,50mq \times 2.350mc / 150mc = \underline{133,17mq}$
di cui minimo a parcheggio	$3,50mq \times 2.350mc / 150mc = \underline{54,83mq}$
<u>standard urbanistici secondari</u>	$21,50mq \times 2.350mc / 150mc = 336,83mq$

Gli standard secondari verranno monetizzati in ragione del fatto che la realizzazione degli stessi non garantirebbe il loro reale utilizzo.

VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARIO

Esperite le opportune indagini di mercato e tenuto conto di casi analoghi riscontrati nel territorio di interesse della presente valutazione si individua in €/mq 100,00 il valore da applicarsi ai fini della monetizzazione degli standard secondari; a riprova della bontà dell'analisi si allega alla presente la delibera di "APPROVAZIONE RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARIO" vigente a oggi nel limitrofo comune di Sona.

Nel dettaglio tale Delibera stabilisce, per le zone di Sona e Palazzolo, che per molteplici caratteristiche risultano assimilabili alla zona in questione, valori pari a €/mq 96,00

Verona, settembre 2022

arch. Amedeo Margotto

ing. Giovanni Montresor



Proposta n.38

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46

OGGETTO: APPROVAZIONE RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARIO.

L'anno **duemilaquattordici**, giorno **VENTISEI** del mese di **LUGLIO** alle ore **09:00**, nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **STRAORDINARIA** seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione il Consiglio comunale, nelle persone dei Signori:

MAZZI GIANLUIGI	P	CATALANO ELENA	P
MERZI ROBERTO	P	BONETTI TATIANA	P
BUSATTA CORRADO	P	MAZZI GUALTIERO	A
LAGO ANNA	A	MOLETTA VIRGINIO MAURIZIO	P
MAZZI ELIA	P	BONOMETTI FLAVIO	A
ALDEGHERI ILARIA	P	CORDIOLI ENRICO	P
BERNARDI BARBARA	P	CALIARI VITTORIO	P
BELLOTTI PAOLO	P	ZANELLA FEDERICO	A
CASTIONI LARA	P		

(P)resenti n. 13, (A)ssenti n. 4

Sono inoltre presenti/assenti gli Assessori:

CALTAGIRONE SIMONE	P
DALLA VALENTINA GIANFRANCO	P
FORANTE LUIGI	P
DAL FORNO ANTONELLA	P

Partecipa all'adunanza il **SEGRETARIO GENERALE TRIGGIANI SPIRIDIONE ANTONIO**

Constatato legale il numero degli intervenuti, **MERZI ROBERTO** assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.



SETTORE:
SERVIZIO:URBANISTICA

PROPOSTA N. 38 DEL 06-06-14 DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE AD OGGETTO:
APPROVAZIONE RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE
AREE A STANDARD SECONDARIO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Sona con deliberazione consiliare n. 9 del 17.02.2011 ha approvato la rideterminazione provvisoria del valore di monetizzazione delle aree a standard secondario per i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata;

Accertato che dalla data dell'ultima rideterminazione, la variazione percentuale da applicare ai fini dell'adeguamento in oggetto è pari al + 7,2%, come risulta da apposita nota estratta da internet e pubblicata sul sito della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano calcolando la variazione ISTAT dal mese di settembre 2010 (mese di ricalcolo dei valori di monetizzazione) al mese di aprile 2014 (ultimo dato disponibile);

Ritenuto pertanto doveroso procedere all'adeguamento dei valori di monetizzazione delle aree a standard secondario determinati provvisoriamente con deliberazione di C.C. n. 9 del 17.02.2011 come di seguito riportato:

UBICAZIONE	VALORE DEL. C.C. n. 9/2011	NUOVI VALORI
<i>Sona</i>	€ 89,56/mq	€ 96,00/mq
<i>Lugagnano</i>	€ 109,08/mq	€ 116,93/mq
<i>Palazzolo</i>	€ 89,56/mq	€ 96,00/mq
<i>San Giorgio in Salici</i>	€ 67,80/mq	€ 72,68/mq

Vista la L.R. n. 11 del 23 aprile 2004;

CONSIDERATO che il presente provvedimento rientra nelle competenze del Consiglio Comunale di cui all'art. 42 della Legge 18/08/2000, n. 267;

DELIBERA

1. Di approvare i nuovi valori di monetizzazione delle aree a standard secondario negli importi come riportati in premessa;
2. Di applicare i nuovi valori di monetizzazione delle aree a standard secondario a tutti gli strumenti attuativi che non siano stati adottati e approvati alla data di approvazione del presente atto deliberativo, anche se la relativa domanda di Permesso a Lottizzare sia già stata presentata al Protocollo Comunale.

IL SINDACO
Mazzi Gianluigi