



**VAR. 3**

COMUNE di SOMMACAMPAGNA  
Provincia di Verona

**P.I.**



## Piano degli Interventi VARIANTE N. 3

# Contributo di sostenibilità (CSA) aggiornamento

**SINDACO**

Fabrizio Bertolaso

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Giandomenico Allegri

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -  
URBANISTICA - S.I.T.**

Arch. Paolo Sartori

**PROGETTISTA**

Urb. Giulio Saturni

**Novembre 2021**

Elaborato firmato digitalmente  
ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

Il “principio guida” del Piano degli Interventi (e delle sue varianti) presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri, ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (interesse pubblico).

L'applicazione di tale principio si basa sul cosiddetto plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione. Parte di tale plus-valore deve essere riconosciuto al Comune sotto forma di contributo straordinario. Tale contributo trova supporto normativo e giuridico nelle previsioni dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01, che dispone:

*“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: ....*

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.*

Il successivo art. 4-bis dispone che *“Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.”*

Inoltre il comma 5, stabilisce che *“Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.”*

In relazione alle predette previsioni ed in particolare con riferimento al previsto intervento regionale, non risulta che ad oggi siano state approvate norme di legge in materia. Tuttavia il comune di Sommacampagna con DCC n. 100/2016 ha già determinato i criteri per il calcolo del plus-valore economico, detto anche Contributo di sostenibilità (CSA).

In occasione dell'avvio di una nuova Variante al PI si è ritenuto opportuno verificare l'attendibilità dei valori definiti nel 2016. È stata pertanto condotta un'indagine sui valori immobiliari riferiti al territorio comunale di Sommacampagna nei mesi di ottobre-novembre.

Nel rispetto dei parametri utilizzati nel 2016, di seguito si riportano i valori immobiliari per il periodo di riferimento. Non essendoci un campione adeguato alle esigenze si è ritenuto di prendere come riferimento anche i valori immobiliari dei comuni contermini.

Tabella dei valori immobiliari (ottobre-novembre 2021)

località	tipologia	stato	mq	costo	euro/mq	CSA	diff
caselle	villa a schiera	nuovo	152	290.000 €	1.908 €	1.950 €	-42 €
caselle	villa a schiera	nuovo	152	290.000 €	1.908 €	1.950 €	-42 €
capoluogo	capannone*	nuovo	800	800.000 €	1.000 €	980 €	20 €
capluogo	capannone	nuovo	820	420.000 €	512 €	980 €	-468 €
sona	villa a schiera	nuovo	120	295.000 €	2.458 €	2.100 €	358 €
sona	villa a schiera	nuovo	126	310.000 €	2.460 €	2.100 €	360 €
lugagnano	villa a schiera	nuovo	166	400.000 €	2.410 €	1.950 €	460 €
lugagnano	villa	nuovo	220	420.000 €	1.909 €	1.950 €	-41 €
lugagnano	appartamento	nuovo	131	250.000 €	1.908 €	1.950 €	-42 €
san giorgio	villa	nuovo	186	365.000 €	1.962 €	2.000 €	-38 €
sona	villa a schiera	nuovo	158	390.000 €	2.468 €	2.100 €	368 €
san giorgio	villa a schiera	nuovo	163	370.000 €	2.270 €	2.000 €	270 €
sona	villa a schiera	nuovo	123	295.000 €	2.398 €	2.100 €	298 €
lugagnano	villa	nuovo	185	370.000 €	2.000 €	1.950 €	50 €
verona (via somm)	capannone	nuovo	190	55.000 €	289 €	980 €	-691 €

\* comprensivo di uffici

Dalla tabella si evince quanto segue:

- in merito ai valori residenziali i dati di caselle sono in linea con quelli del 2016 mentre per il capoluogo e la collina, se confrontati con i dati relativi al vicino comune di Sona sono sottostimati di circa il 15%;
- in merito al produttivo, la differenza maggiore consiste nella presenza o meno di eventuali superfici direzionali le quali sono comunque valutate a parte dal CSA vigente;
- Sono assenti dati aggiornati in merito alle altre destinazioni (commerciale, direzionale, turistico-alberghiero).

Stante la scarsità di dati aggiornati, si ritiene di confermare i valori di mercato approvati con la DCC n. 100/2016.