



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Adunanza del **14/03/2024**

Deliberazione n° **34**

OGGETTO:	<b>Adozione Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzo a fini residenziali dell'area ubicata in Loc. Cà del Pepe, via Pezzarara, previa demolizione dell'edificio esistente – Scheda Progetto Tipo A n. 1 del vigente Piano degli Interventi. L.R. n. 11/2004 art. 20.</b>
----------	--

L'Anno **duemilaventiquattro**, il giorno **quattordici** del mese di **marzo** alle ore **11:40** e seguenti, nella sala della Giunta Comunale, previa convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

<b>NOMINATIVO</b>	<b>INCARICO</b>	<b>PRESENZA</b>
FABRIZIO BERTOLASO	Presidente	Presente
GIANDOMENICO ALLEGRI	Membro	Presente
ELEONORA PRINCIPE	Membro	Presente
NICOLA TRIVELLATI	Membro	Presente
MARCO MONTRESOR	Membro	Presente
PAOLA PIGHI	Membro	Presente

Numero totale PRESENTI: **6** – ASSENTI: **0**

Presiede BERTOLASO FABRIZIO nella sua qualità di PRESIDENTE e partecipa il SEGRETARIO COMUNALE D'ACUNZO TOMMASO che cura la redazione del presente verbale.

Previo verifica che il numero degli invitati è sufficiente, si passa alla trattazione degli affari all'ordine del giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE

vista la proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, corredata dei prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile a norma dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

ritenuto che la proposta suddetta sia meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che per relationem si ritengono recepite nel presente provvedimento;

ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del citato Decreto Legislativo n. 267/2000;

con voti favorevoli espressi in forma palese all'unanimità,

### DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione allegata al presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

Il SINDACO

Il SEGRETARIO

Fabrizio Bertolaso

Tommaso D'Acunzo

(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art 24 del D.Lgs. n82/2005 e s.m.i.)

(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art 24 del D.Lgs. n82/2005 e s.m.i.)

=====

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il SEGRETARIO

=====

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sommacampagna ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*



## **PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE**

### **AREA 7 - EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.**

**NUMERO 54 DEL 13/03/2024**

<b>OGGETTO:</b>	Adozione Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzo a fini residenziali dell'area ubicata in Loc. Cà del Pepe, via Pezzarara, previa demolizione dell'edificio esistente – Scheda Progetto Tipo A n. 1 del vigente Piano degli Interventi. L.R. n. 11/2004 art. 20.
-----------------	---

**Assessore proponente:** ALLEGRI GIANDOMENICO

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 (P.A.T.) 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 (P.R.G.), in applicazione dell'art. 48 della L.R. 11 del 2004.

È attualmente in corso la procedura di adozione ed approvazione della Variante n. 3 al P.I., avviata con delibera della Giunta Comunale n. 50 del 15.04.2021 e con la presentazione, durante il Consiglio Comunale del 25.11.2021 delibera n. 85, del Documento del Sindaco, denominato "Documento Programmatico del Sindaco", redatto secondo le indicazioni e le direttive del Sindaco medesimo, nel quale sono state individuate n. 8 Azioni Urbanistiche da attuarsi nel redigendo Piano degli Interventi, anche mediante accordi pubblico privato.

Con le citate Varianti urbanistiche al P.I. sono state accolte ed inserite nella pianificazione operativa alcune iniziative di proprietari / privati promotori attraverso la fase di "concertazione e partecipazione" prevista dall'Art. 5 della citata L.R. 11/04 con successiva sottoscrizione di specifici Accordi Pubblico Privato (Art. 6 della medesima), allegati quale parte integrante formale sostanziale alle varianti medesime.

Con riferimento al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in esame si ricorda che lo stesso deriva dall'Accordo sottoscritto con la Soc. R.F.B. srl rappresentata del sig. Mario Bianchi (attuale proprietaria delle aree e degli edifici esistenti oggetto di intervento) in data 16.06.2017 (Registro Comunale delle scritture private n. 423) inserito ed approvato con la citata Variante n. 1 (Scheda Progetto - Tipo A - n. 1), i cui termini temporali di validità sono stati prorogati ai sensi dell'Art. 18 commi 7 e 7bis della L.R. 11/04, con delibera consiliare n. 73 del 26.10.2023 e con provvedimento amministrativo prot. 1449 del 18.01.2024 in atti, data dalla quale pertanto ridecorrono i termini previsti dall'Art. 20 della medesima citata L.R..

In data 06.05.2022. al prot. 10603, la Soc. R.F.B. ha presentato il progetto del Piano Urbanistico Attuativo in applicazione delle citate previsioni pianificatorie, ai sensi dell'Art. 20 della legge regionale citata, cui ha fatto seguito l'avvio dell'iter tecnico amministrativo finalizzato alla verifica di congruità dello stesso

con le norme e le previsioni del P.I., nonché la fase di raccolta dei pareri interni degli uffici comunali competenti ad esprimersi in merito, ed esterni (enti regolatori dei pubblici servizi; Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 - in quanto l'ambito territoriale è ubicato in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo III del D.Lgs 42/04; Consorzio e Genio Civile per la Compatibilità Idraulica ecc.)

Il progetto prevede la demolizione di un "manufatto-edificio" esistente ad uso produttivo classificato come ELEMENTO INCONGRUO dalle previsioni del P.A.T., in sostituzione del quale è prevista (nel planivolumetrico di progetto) la realizzazione edifici ad uso residenziale (ne sono indicati n. 4) per un volume urbanistico massimo di mc 2.350 su una superficie "territoriale" di mq 3.973 (Tavola 01 del P.U.A.), con indice di edificabilità pari a 0,59 mc/mq e l'insediamento di n. 15,6 abitanti teorici, in base alle vigenti norme di legge.

Alla potenzialità insediativa corrispondono mq 133,17 di standard primario che viene previsto e realizzato in loco, per una superficie di mq 341.10 e mq 336,83 di standard secondario del quale è richiesta la monetizzazione.

Con nota interna prot. prot. 11840 del 24.05.2022 l'Ufficio Urbanistica ha avviato una Conferenza dei Servizi interna in modalità asincrona, al fine di acquisire il parere degli uffici Comunali coinvolti direttamente nella valutazione del progetto di P.U.A. depositato, cui si è aggiunto, con nota prot. 14660 del 29.06.2022, la richiesta di Nulla-Osta preventivo alla Soprintendenza ai sensi dell'art 16 c. 3 della L.1150/42.

In data 07.07.2022 è stato altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale (Art. 20.1 del Regolamento Edilizio) che si espressa favorevolmente con prescrizioni, facendo proprio l'esito degli accertamenti istruttori effettuati dall'Ufficio Urbanistica, giusta relazione istruttoria del 06.07.2022 in atti.

Con nota prot. 15509 del 11.07.2022 questo ufficio nel comunicare l'esito delle attività istruttorie condotte, ivi indicando tutta un'articolata serie di chiarimenti tecnici e documentali necessari, interrompeva i termini procedurali in attesa dell'integrazione / adeguamento tecnico degli elaborati progettuali e dell'acquisizione del citato parere preventivo della Soprintendenza, trattandosi di area soggetta a vincolo paesaggistico.

Come da richiesta di questo Ufficio al competente Servizio Lavori Pubblici in data 29.06.2022 prot.14660, perveniva in data 30.12.2022 dal predetto servizio, il parere FAVOREVOLE della suddetta Soprintendenza con prescrizioni, relative (sinteticamente) ai seguenti aspetti:

- Tutela paesaggistica contenente prescrizioni relativamente :
  - Intervento urbanistico e spazi esterni;
  - Interventi edilizi;
- Tutela archeologica,

Tali prescrizioni, pur non incidendo sulla approvabilità del P.U.A., incidono sulla fase realizzativa in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi (trattandosi di aree soggetta a vincolo paesaggistico), che dovranno essere preceduti dall'ottenimento dell'Autorizzazione prescritta dall'Art. 146 del D.Lgs 42/04.

Relativamente invece ai pareri esterni, relativi non solo agli aspetti tecnologico impiantistici, ma anche alla compatibilità del progetto con il sito di intervento, vanno necessariamente (in questa sede) richiamate le disposizioni dettate con delibera della Giunta Regionale Veneto (D.G.R.) n. 244 del 09.03.2021, con le quali è stata modificata sostanzialmente (per il Comune di Sommacampagna) la classificazione sismica del territorio in riferimento all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3519 del 28.04.2006.

Sulla base di tale nuova regolamentazione il territorio del Comune di Sommacampagna, originariamente inserito nella Zona Sismica 3, è stato inserito / assegnato alla Zona Sismica 2, presentando una accelerazione sismica compresa tra 0,150g e 0,175g e rientrando quindi nella categoria dei Comuni a cui si debbono applicare le Linee Guida per gli Studi di Microzonazione Sismica di cui alla D.G.R. 1572/2013, nonché con obbligo di acquisizione del parere sismico (sia sui piani urbanistici generali che su quelli attuativi) previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/01, come confermato dalla Regione medesima con la successiva D.G.R. 1381/2021 (Allegato B).

Al fine quindi di adempiere alle suddette disposizioni questo Comune ha provveduto ad incaricare un professionista Geologo (giusta determinazione n. 438 del 23.06.2022) di predisporre il citato Studio di Microzonazione relativamente ai Livelli 2° e 3° (essendo già stato a suo tempo redatto quello di Livello 1°) relativamente all'intero territorio comunale, Studio che è stato depositato in data 12.10.2022 (prot. 22859) ed adottato con delibera della Giunta Comunale n. 13 del 26.01.2023, dopo l'esame della

Commissione Tecnica Consiliare (in ragione della sua incidenza sulla pianificazione comunale in atto e su quella futura) in data 05.12.2022.

È stato quindi trasmesso al Genio Civile di Verona per l'approvazione (giusta nota prot. 2632 del 30.01.2023) il quale (a sua volta) ha comunicato in data 01.03.2023 di averlo trasmesso al competente Servizio Geologico della Regione Veneto per il rilascio del parere di competenza, ai sensi della D.G.R. 1572/2013.

Poiché le disposizioni delle citate D.G.R. prevedono il rilascio di specifici pareri anche sui Piani Attuativi (P.U.A.), rilasciabili solo dopo l'avvenuta approvazione del predetto Studio generale dell'intero territorio comunale e che in carenza di approvazione doveva intendersi formato il cosiddetto SILENZIO RIFIUTO, il procedimento relativo al P.U.A. in esame non poteva proseguire, rimanendo quindi interrotto, nonostante una specifica richiesta al Genio Civile sia stata inoltrata, da questo comune, con nota prot. 11950-11952 del 30.05.2023.

In definitiva il parere specifico vincolante ed obbligatorio previsto dalla normativa vigente risulta pervenuto – FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI – in data 14.12.2023 giusto prot. 27358, a seguito di una specifica integrazione documentale trasmessa da questo Comune in data 11.10.2023 giusti prot. 2067-22070-22071.

Con successiva nota trasmessa in data 23.02.2024 prot. 4572, è stata inviata al Genio Civile la versione finale dello Studio di Microzonazione Livello 2° e 3°, corretta ed integrata secondo le prescrizioni contenute nel predetto parere.

Tra le criticità emerse da tale complessa ed articolata attività istruttoria, si richiama l'attenzione sui seguenti pareri e/o aspetti del progetto di P.U.A. che devono essere tenuti in considerazione ai fini della prosecuzione del procedimento :

- a) Parere del Corpo di Polizia Municipale datato 27.05.2022 (in atti) con quale specificamente si evidenzia che:

*“la strada privata di accesso al fondo (via Pezzarara) è attualmente sottodimensionata rispetto al traffico già esistente e si rileva la necessità di un adeguamento in larghezza al fine di migliorare la sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare nei primi 50 metri dall'intersezione con via Custozza. Stante l'attuale conformazione stradale, l'aumento del carico di traffico, anche di sole 4 unità abitative previste in progetto, andrebbe a peggiorare una situazione viabilistica già critica”.*

In tal senso va dato atto che l'attuale viabilità di accesso (via Pezzarara) non risulta, nel P.I. vigente, individuata come “SEDIME STRADALE” : la medesima non è infatti classificata nello Stradario Ufficiale del Comune (Anno 1967) e quindi risulta tutti gli effetti una “strada privata” (probabilmente di proprietà dei frontisti), rimanendo quindi nella responsabilità dei privati proponenti ogni eventuale disagio / problematica giuridica derivante dal suo utilizzo per l'accesso ai lotti previsti nel P.U.A.. Si ritiene tuttavia che, stante la segnalata potenziale criticità, venga inserita nella Convenzione Urbanistica, che precederà l'avvio delle attività di trasformazione dei luoghi ed edificazione degli edifici previsti, di uno specifico articolo ove sarà stabilito, previa accettazione da parte del proponente, che :

*“La parte lottizzante / il Soggetto attuatore assume a proprio carico ogni responsabilità civilistica in ordine alla futura utilizzazione della strada privata di accesso all'area di intervento, mantenendo indenne il Comune di Sommacampagna da qualsivoglia conseguenza giuridica / danno morale - materiale derivante dal suo utilizzo da parte dei futuri acquirenti dei lotti, sia in relazione ad eventuali diritti di terzi (apparenti e/o non apparenti) per il suo utilizzo come viabilità privata di accesso ai lotti, rimanendo a carico di R.F.B. srl e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o adeguamento funzionale della viabilità medesima, individuata con colore \_\_\_ nell'allegata planimetria”.*

Tale prescrizione, prima dell'inserimento nel testo convenzionale, dovrà essere approvata con eventuale integrazione / modifica (concordata) da parte del citato Corpo di Polizia Municipale;

- b) Di conseguenza, tutte le aree destinate nel progetto di P.U.A. a “Standard Urbanistico” primario (come descritte e quantificate dimensionalmente nelle Tavole 04 e 05) NON SARANNO ACQUISITE al patrimonio pubblico comunale, ma dovranno essere (in applicazione dell'art. 31 comma 4 della L.R. 11 del 2004) assoggettate a VINCOLO D'USO PUBBLICO, con ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di R.F.B. srl e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compresa ogni responsabilità civilistica in merito,

In tal senso andrà quindi opportunamente integrato ed adeguato il testo convenzionale da sottoscrivere (si veda lo schema allegato alla presente proposta di delibera), demandando ad uno specifico parere del Servizio Lavori Pubblici la verifica dello stesso, in sede di stesura della citata convenzione urbanistica, prevedendo che il Comune possa, in caso di evidente ed accertato – tramite sopralluogo in loco – inadempimento ai predetti obblighi – vincoli, diffidare la proprietà ad eseguire eventuali interventi manutentivi necessari per la sicurezza ed il decoro dei luoghi, sostituendosi, con spese a carico della proprietà stessa, in caso di prolungata ed ingiustificata inerzia;

- c) Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria previste, da realizzarsi previo rilascio di apposito provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruzione) dopo la stipula della relativa CONVENZIONE e da collaudarsi PRIMA del rilascio dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia (Permessi di Costruzione), poiché non risulta depositato alcun specifico parere in merito da parte dell'Area Lavori Pubblici, si ritiene che prima della realizzazione dei lavori debba essere ottenuto uno specifico nulla-osta dell'ufficio stesso, precisando che i lavori debbano essere verificati in sede di esecuzione e di collaudo dai tecnici ivi preposti;
- d) In relazione al parere della Soprintendenza, come sopra richiamato, si rende necessario che i contenuti dello stesso vengano trasposti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. affinché i Tecnici preposti alle attività di controllo successive alla sua approvazione, ne possano prendere facilmente e immediatamente visione;
- e) Analoghe considerazioni vanno esplicitate per quanto attiene al parere del Servizio Ecologia-Ambiente, già inserito nella citata Nota di Interruzione Termini, che detta sostanzialmente prescrizioni di natura OPERATIVA da tenere in stretta considerazione al momento della redazione dei progetti esecutivi (edilizi ed urbanistici) predisponendo e depositando contestualmente alla loro presentazione tutta la documentazione di rito;

- f) Per quanto attiene alla monetizzazione delle aree di standard secondario, quantificate in mq 336,83, per le quali è richiesta la monetizzazione ad un valore stimato di € 100/mq, similmente a quanto previsto nel limitrofo Comune di Sona, si ricorda che tale valore (in base alla Giurisprudenza Amministrativa consolidatasi negli ultimi anni) DEVE corrispondere al VALORE DI MERCATO della AREE (e quindi delle aree edificabili NON URBANIZZATE).

Al fine di verificare la congruità di tale importo in relazione al predetto valore di mercato, va ricordato che in sede di proroga di validità delle previsioni della Variante n. 1 al P.I. vigente, cui il P.U.A. in esame fa riferimento, è stato quantificato il valore IMU del compendio (si richiama in proposito la D.C.C. n. 73 del 26.10.2023 Allegato 1Bis) in € 493.600 circa (nello stato NON URBANIZZATO) che corrispondente ad un valore unitario (a mq) di € 124 circa, talché, in coerenza con quanto già valutato dal Consiglio nella citata delibera, **si ritiene che il valore di € 100 proposto non possa essere accettato e che, invece, il valore di monetizzazione delle aree a standard secondario, debba essere fissato in € 124/mq.**

Con riferimento, poi, ai valori (depositati) utilizzati in Comuni contermini, va osservato che OVVIAMENTE, il valore di mercato oscilla in ragione delle peculiarità e della valenza ambientale e socio-economica dei territori oggetto di esame, rimanendo comunque salva (per il caso in esame) l'oggettiva coerenza del valore risultante con quelli riferiti al contesto territoriale sovracomunale;

- g) Si richiama l'Art. 7 dell'Accordo sottoscritto n. 423 del 16.06.2017 per confermare che andrà versata l'ultima rata del Csa ivi indicato come concordemente quantificato;
- h) Con riferimento alle verifiche di sostenibilità ambientale (procedure di V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica) ed all'obbligo di assoggettare il P.U.A. alla cosiddetta VERIFICA di ASSOGGETTABILITA', va ricordato che la Variante 1 al P.I. ove è incardinata urbanisticamente la Scheda Progetto che sorregge l'ammissibilità del P.U.A. in esame, è già stata assoggettata all'interno di tale variante a tele verifica, giusto Parere Motivato della Commissione Regionale VAS quale Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 208 del 26.10.2017.

LA Commissione suddetta ha valutato le singole Scheda Progetto ivi inserite con PARERE di NON ASSOGGETTABILITA' delle stesse a procedura V.A.S., sia pure con prescrizioni (pag. 5/7), che risultano inserite nelle singole Schede Progetto e si è espressa per la "non necessità" della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) in quanto le aree di intervento non coinvolgono ambiti tutelati, fatto salvo l'adempimento alle prescrizioni previste ai punti 3 e 4 (pag. 4) del predetto parere.

Considerato che quindi la Scheda Progetto non è stata modificata si ritiene che il parere citato assolva all'obbligo normativo previsto;

- i) Per quanto attiene alla Compatibilità Idraulica del P.U.A. va richiamato il parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica prot. 8367 del 20.07.2022, confermato dal parere del Genio Civile, giusto prot. 335231 del 29.07.2022, dandosi atto che le citate relative prescrizioni sono state recepite negli elaborati tecnici progettuali depositati agli atti comunali in data 24.10.2023 al prot. 24066;
- j) Per quanto attiene allo Schema di Convenzione depositato, nell'evidenza che trattasi di una generale indicazione dei contenuti e dell'articolato che comporrà il testo finale, si demandano all'Ufficio Urbanistica le attività di verifica dei contenuti tecnici e di quelli connessi al procedimento di approvazione del P.U.A., anche in ragione delle competenze per legge assegnate al Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso:

Dato atto che in data 24.10.2024 sono stati depositati gli elaborati tecnici del P.U.A. integrati secondo quanto emerso nel lungo percorso istruttorio in sopra illustrato;

Rilevato pertanto che ai fini dell'espletamento delle procedure di adozione ed approvazione del P.U.A. in esame gli elaborati definitivi / finali sono i seguenti:

- 1) Relazione Generale (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066;
- 2) Relazione Geologica - Idrogeologica e Parametrizzazione Geotecnica dei Terreni (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
- 3) Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066;
- 4) Prontuario per la Qualità Architettonica e L'inserimento Paesaggistico (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 5) Tavola Grafica 01 – Inquadramento Normativo (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 6) Tavola Grafica 02 – Documentazione Fotografica – Rilievo Fotografico (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
- 7) Tavola Grafica 03 – Rilievo Topografico – Sezioni (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 8) Tavola Grafica 04 – Planimetria Generale di Progetto – Parametri dimensionali (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 9) Tavola Grafica 04.A – Planimetria Generale e Sezioni di Progetto (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 10) Tavola Grafica 05 – Progetto aree ed opere a standard – Sezione e Particolari Costruttivi (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 11) Tavola Grafica 06 – Progetto reti tecnologiche - Energia Elettrica (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 12) Tavola Grafica 07 – Progetto reti tecnologiche – Telefonia (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 13) Tavola Grafica 08 – Progetto reti tecnologiche – Gas (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 14) Tavola Grafica 09 – Progetto reti tecnologiche – Rete Acquedotto (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 15) Tavola Grafica 10 – Progetto reti tecnologiche – Smaltimento Reflui (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 16) Tavola Grafica 11 – Progetto invarianza idraulica – Aree Pubbliche (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 17) Tavola Grafica 12 – Materiali e Sistemazioni esterni (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 18) Stima del valore di monetizzazione degli standard secondari (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 19) Computo Metrico (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
- 20) Schema di Convenzione (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);

Richiamato per relationem tutto quanto in premessa illustrato nonché le considerazioni e le valutazioni di cui ai punti da a) a j), sia a supporto che a motivazione del presente provvedimento deliberativo e delle prescrizioni contenute nel deliberato che segue;

Dato atto che a seguito dell'adozione il P.U.A. in esame, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 2004 (come oggi vigente) sarà oggetto della seguente procedura pubblicistica e di approvazione :

- entro 5 gg. Il P.U.A. adottato verrà depositato presso gli Uffici dell'Area Tecnica Edilizia – Urbanistica e SIT in sostituzione (secondo l'organizzazione degli Uffici e dei Servizi del Comune) della Segreteria, per la durata di 10 gg.;
- dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante Avviso Pubblico pubblicato nell'Albo Pretorio on-line e l'affissione di manifesti all'interno delle bacheche comunali;
- nei successivi 20 gg. i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni e chiunque potrà presentare osservazioni;
- entro 75 gg. dalla data del preteso Avviso Pubblico la Giunta Comunale approverà il P.U.A. decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni presentate;
- il P.U.A. approvato verrà depositato presso gli uffici dell'Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune ed il relativo deposito sarà notificato ai proprietari degli immobili in esso inseriti, entro i successivi quindici giorni;
- Il P.U.A. entrerà in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo Pretorio del provvedimento di approvazione (Delibera di Giunta) ed avrà efficacia per 10 anni.

Richiamate tutte le altre disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 11 del 2004, applicabili pur se non espressamente indicate nella presente proposta di delibera;

Visto lo schema di convenzione urbanistica presentato e richiamato il precedente punto j), si dà atto che esso dovrà essere oggetto di successive correzioni e/o integrazioni in fase di approvazione del testo finale, conseguenti alla definizione degli aspetti tecnico - giuridici connessi al progetto di P.U.A. in esame, purché nel rispetto degli obiettivi della pianificazione vigente e degli elementi sostanziali sopra illustrati;

Dato atto che il P.U.A. in esame non sarà sottoposto a procedura di VERIFICA di ASSOGGATTABILITA' a V.A.S. in quanto tale verifica è già stata svolta in sede di valutazione ambientale della Variante n. 1 al P.I. vigente, come illustrato e per le ragioni di cui al precedente punto h);

Confermato che il valore di monetizzazione delle aree di standard secondario è fissato in € 124/mq, come esplicitato al precedente punto f);

Ribadito, relativamente alle problematiche relative alla viabilità esistente ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, quanto indicato ai precedenti punti a) e c);

Visto il vigente Piano degli Interventi;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Richiamato e fatto proprio il Parere Motivato della Commissione Regionale VAS quale Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 208 del 26.10.2017, come più sopra rappresentato;

Vista la L.R. 11/2004 nel testo vigente alla data di approvazione della presente proposta di delibera;

### **SI PROPONE**

1) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 11/2004, in applicazione delle previsioni del P.I. vigente – Variante n. 1, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato in data 06.05.2022 ai prot. 10602-10603, relativo alla trasformazione d'uso verso la residenza delle aree degli immobili oggi catastalmente censiti al Fg. 31 mappale 583, presentato dalla Soc. R.F.B. srl per tramite del proprio Legale Rappresentate, composto dai seguenti elaborati, che si allegano alla presente a formarne parte integrante, formale e sostanziale:

- Relazione Generale (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- Relazione Geologia - Idrogeologica e Parametrizzazione Geotecnica dei Terreni (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
- Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);

- Prontuario per la Qualità Architettonica e L'inserimento Paesaggistico (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 01 – Inquadramento Normativo (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 02 – Documentazione Fotografica – Rilievo Fotografico (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
  - Tavola Grafica 03 – Rilievo Topografico – Sezioni (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 04 – Planimetria Generale di Progetto – Parametri dimensionali (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 04.A – Planimetria Generale e Sezioni di Progetto (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 05 – Progetto aree ed opera a standard – Sezione e Particolari Costruttivi (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 06 – Progetto reti tecnologiche - Energia Elettrica (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 07 – Progetto reti tecnologiche – Telefonia (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 08 – Progetto reti tecnologiche – Gas (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 09 – Progetto reti tecnologiche – Rete Acquedotto (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 10 – Progetto reti tecnologiche – Smaltimento Reflui (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 11 – Progetto invarianza idraulica – Aree Pubbliche (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Tavola Grafica 12 – Materiali e Sistemazioni esterni (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Stima del valore di monetizzazione degli standard secondari (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
  - Computo Metrico (Elaborato depositato in data 06.05.2022 prot. 10602-10603);
  - Schema di Convenzione (Elaborato depositato in data 24.10.2023 prot. 24066);
- 2) di dare atto che l'intervento previsto corrisponde alla Scheda Progetto n. 1 del P.I. vigente, alla quale dà attuazione senza modifiche, che è già stata assoggettata a verifica di sostenibilità ambientale all'interno della Variante n. 1 al P.I., giusto Parere Motivato della Commissione Regionale VAS quale Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 208 del 26.10.2017, che ne ha stabilito la NON ASSOGGETTABILITA' alla procedura V.A.S. sia pure con prescrizioni, che risultano però già inserite nella Scheda stessa e si è espressa per la "non necessità" della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) in quanto le aree di intervento non coinvolgono ambiti tutelati;
- 3) preso atto che nel Parere del Corpo di Polizia Municipale datato 27.05.2022 si evidenzia che: "la strada privata di accesso al fondo (via Pezzarara) è attualmente sottodimensionata rispetto al traffico già esistente e si rileva la necessità di un adeguamento in larghezza al fine di migliorare la sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare nei primi 50 metri dall'intersezione con via Custoza. Stante l'attuale conformazione stradale, l'aumento del carico di traffico, anche di sole 4 unità abitative previste in progetto, andrebbe a peggiorare una situazione viabilistica già critica", si prescrive quanto segue:  
 "La parte lottizzante / il Soggetto attuatore assume a proprio carico ogni responsabilità civilistica in ordine alla futura utilizzazione della strada privata di accesso all'area di intervento, mantenendo indenne il Comune di Sommacampagna da qualsivoglia conseguenza giuridica / danno morale - materiale derivante dal suo utilizzo da parte dei futuri acquirenti dei lotti, sia in relazione ad eventuali diritti di terzi (apparenti e/o non apparenti) per il suo utilizzo come viabilità privata di accesso ai lotti, rimanendo a carico di R.F.B. srl e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni intervento

*di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o adeguamento funzionale della viabilità medesima, individuata con colore \_\_\_ nell'allegata planimetria".*

Tale prescrizione, prima dell'inserimento nel testo convenzionale, dovrà essere approvata con eventuale integrazione / modifica (concordata) da parte del citato Corpo di Polizia Municipale

- 4) di prescrivere, con riferimento alle previsioni del P.U.A. in esame quanto segue:
  - A. che tutte le aree destinate nel progetto di P.U.A. a "Standard Urbanistico" primario (come descritte e quantificate dimensionalmente nelle Tavole 04 e 05) NON VENGANO ACQUISITE al patrimonio pubblico comunale, ma siano (in applicazione dell'art. 31 comma 4 della L.R. 11 del 2004) assoggettate a VINCOLO D'USO PUBBLICO, con ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di R.F.B. srl e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compresa ogni responsabilità civilistica in merito.  
In tal senso andrà quindi opportunamente integrato ed adeguato il testo convenzionale da sottoscrivere (si veda lo schema allegato alla presente proposta di delibera), demandando ad uno specifico parere del Servizio Lavori Pubblici la verifica dello stesso, in sede di stesura della citata convenzione urbanistica, prevedendo che il Comune possa, in caso di evidente ed accertato – tramite sopralluogo in loco – inadempimento ai predetti obblighi – vincoli, diffidare la proprietà ad eseguire eventuali interventi manutentivi necessari per la sicurezza ed il decoro dei luoghi, sostituendosi, con spese a carico della proprietà stessa, in caso di prolungata ed ingiustificata inerzia.
  - B. che le opere di urbanizzazione primaria previste, da realizzarsi previo rilascio di apposito provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruzione) dopo la stipula della relativa CONVENZIONE e da collaudarsi PRIMA del rilascio dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia (Permessi di Costruzione), siano preventivamente autorizzate solo dopo nulla-osta dell'ufficio stesso e realizzate sotto il controllo e la verifica dei tecnici ivi preposti;
  - C. che per quanto attiene ai pareri acquisti (interno ed esterni come in premessa richiamati) si rinvia al responsabile dell'Area Urbanistica verificarne il recepimento nelle Norme Tecniche Attuative del P.U.A. affinché i Tecnici preposti alle attività di controllo successive alla sua approvazione, ne possano prendere facilmente e immediatamente visione;
  - D. di fissare, in ragione di quanto in premessa illustrato, il valore di monetizzazione delle aree di standard secondario in € **124/mq**;
- 5) per quanto attiene allo Schema di Convenzione depositato, nell'evidenza che trattasi di una generale indicazione dei contenuti e dell'articolato che comporrà il testo definitivo, si demandano all'Ufficio Urbanistica le attività di verifica dei contenuti tecnici e di quelli connessi al procedimento di approvazione del P.U.A., anche in ragione delle competenze per legge assegnate al Consiglio Comunale;
- 6) di dare atto che, come previsto dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il P.U.A. una volta approvato avrà durata decennale, fermo restando a tempo indeterminato solamente l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni edilizie stabilite nel piano stesso;
- 5) di demandare all'Area Urbanistica le procedure di deposito e di pubblicazione in applicazione delle disposizioni dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

IL RESPONSABILE

Paolo Sartori

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art 24 del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD),, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sommacampagna ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*



**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**  
**PROVINCIA DI VERONA**



**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

**AREA 7 - EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.**

**NUMERO 54 DEL 13/03/2024**

OGGETTO	Adozione Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzo a fini residenziali dell'area ubicata in Loc. C del Pepe, via Pezzarara, previa demolizione dell'edificio esistente – Scheda Progetto Tipo A n. del vigente Piano degli Interventi. L.R. n. 11/2004 art. 20.
---------	--

In ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere:  
Favorevole

**FIRMA DEL RESPONSABILE**

Paolo Sartori

(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art 24 del D.Lgs. n82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**  
**PROVINCIA DI VERONA**



**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

**AREA 7 - EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.**

**NUMERO 54 DEL 13/03/2024**

<b>OGGETTO:</b>	Adozione Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzo a fini residenziali dell'area ubicata in Loc. Cà del Pepe, via Pezzarara, previa demolizione dell'edificio esistente – Scheda Progetto Tipo A n. 1 del vigente Piano degli Interventi. L.R. n. 11/2004 art. 20.
-----------------	---

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs 267/2000, si esprime parere: Favorevole

**IL RESPONSABILE**

Cristina Bonato

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art 24 del D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sommacampagna ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA



**ATTO N° /**

**OGGETTO:**

**CERTIFICATO DI  
PUBBLICAZIONE**

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

L' INCARICATO

Laura Melchiori  
(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art 24 del D.Lgs. n82/2005 e s.m.i.)