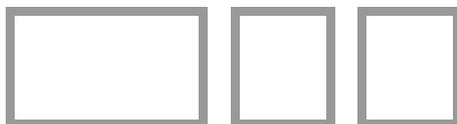




VAR. 3

COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.



Piano degli Interventi VARIANTE N. 3

Documento Programmatico del Sindaco

SINDACO

Fabrizio Bertolaso

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giandomenico Allegri

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

Arch. Paolo Sartori

PROGETTISTA

Urb. Giulio Saturni

Novembre 2021

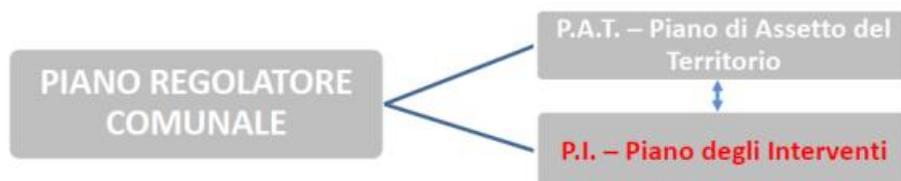
Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

Sommario

PREMESSA.....	1
LA NATURA STRATEGICA E OPERATIVA DELLA VARIANTE 3 AL PI	2
PER UN PIANO CONCERTATO E CONDIVISO	4
IL RUOLO DEI PRIVATI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO	5
GLI OBIETTIVI DEL PIANO	8
AZIONE 1 - Promuovere le attività commerciali di vicinato e medio-piccole	9
AZIONE 2 - Promuovere il "Museo diffuso del Risorgimento" quale motore per la promozione turistica e culturale del territorio	9
AZIONE 3 - Tutelare il centro abitato di Caselle.....	10
AZIONE 4 - Favorire l'insediamento di nuove attività produttive	11
AZIONE 5 - Consolidare le attività produttive esistenti	12
AZIONE 6 - Promuovere politiche abitative inclusive.....	12
AZIONE 7 - Promuovere la riqualificazione e riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze del capoluogo	13
AZIONE 8 - Favorire la riqualificazione urbana ed ambientale	13
ALLEGATI	16
ALL 1 - CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI	17
ALL 2 - CONTENUTO TECNICO DELLE MANIFESTAZIONI E CALCOLO CSA.....	18
ALL 3 - AVVISO, OSSERVAZIONI / PROPOSTE / MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	25
ALL 4 - ELENCO ENTI ED ASSOCIAZIONI DA COINVOLGERE	27

PREMESSA

Dopo l'entrata in vigore della LR 11/2004, il Piano Regolatore non è più uno strumento unico ma si compone di una parte strutturale, il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e di una parte operativa, il PI (Piano degli Interventi). Il primo è riferito ad una visione strategica di lungo periodo, basato su una previsione di sviluppo decennale mentre il secondo è lo strumento operativo e di breve/medio periodo (quinquennale) e può essere redatto per parti e/o temi e quindi attraverso tempi e modalità differenziate. L'insieme dei due strumenti forma il PRC (Piano Regolatore Comunale).



Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sommacampagna è costituito pertanto dal:

1. **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** approvato con DGR n. 556 del 3/05/2013 e pubblicato sul BUR n. 42 del 17/05/2013.
2. **Piano degli Interventi (PI)** e successive varianti
 - PI - Variante n. 1 approvata con DCC n. 73 del 11.12.2017;
 - PI - Variante n. 2 “regolativa” approvata con DCC n. 33 del 25.03.2019 e DCC n. 34 del 04.04.2019 (adeguamento elaborati definitivi).

Il presente documento programmatico, detto anche “Documento del Sindaco” evidenzia i principali contenuti del Piano degli Interventi che saranno sottoposti a forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati: in altri termini, il Documento rappresenta la proposta politica sulla quale l'Amministrazione apre la discussione con la cittadinanza.

A seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale prenderà avvio la fase di concertazione anche mediante l'acquisizione di eventuali manifestazioni di interesse funzionali ad attuare gli obiettivi di tutela e sviluppo prospettati dalla nuova Variante. Seguirà successivamente la fase di adozione (previa acquisizione dei pareri degli enti competenti), di pubblicazione e osservazione (60 gg), per poi giungere alla fase di controdeduzione del Piano (da concludersi entro 30 gg dalla conclusione delle osservazioni) e approvazione definitiva del PI in Consiglio Comunale.



LA NATURA STRATEGICA E OPERATIVA DELLA VARIANTE 3 AL PI

A seguito della redazione della variante n. 2 del PI sono molte le novità normative introdotte dal legislatore nazionale e regionale che hanno portato ad una revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali.

Una revisione della disciplina segnata in primo luogo dall'entrata in vigore della legge regionale 14 sul contenimento del consumo di suolo che la Regione Veneto ha emanato nel 2017 a cui hanno fatto seguito la DGR 668/2018 nella quale viene determinata la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. La nuova legge, oltre a puntare sulla **riduzione progressiva del consumo di suolo non ancora urbanizzato** fino al raggiungimento dell'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050, sembra riconoscere con forza l'emergere della nuova condizione, seppur formalizzandola secondo categorie quali quelle precedentemente ricordate (riqualificazione edilizia e ambientale, riqualificazione urbana, rigenerazione urbana sostenibile, ...), che denotano una progressiva articolazione e scalarità dell'intervento urbanistico, investendo il campo della trasformazione a tutte le dimensioni e scale di intervento. Condizioni che ridisegnano gli obiettivi e la portata dei progetti di trasformazione urbana e la loro più prudente traduzione in azioni di rigenerazione diffusa dei tessuti esistenti, di progressivo recupero e riuso di luoghi dismessi e abbandonati, anche abbracciando una scala di interventi più minuti di riqualificazione diffusa, rapidi e occasionali, in grado di valorizzare il capitale fisso della città esistente. Comprende, infatti, un ampio insieme di azioni reciprocamente integrate volte a rinnovare la vitalità dei tessuti urbani, agendo sulle parti che si sono indebolite, rinnovando contemporaneamente le componenti fisiche e quelle economiche e sociali.

Successivamente viene approvata la LR 14/2019 avente per oggetto "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" quale ulteriore integrazione e attuazione della LR 14/2017. Tra gli aspetti rilevanti previsti dalla nuova legge è prevista la premialità correlata all'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo particolare attuazione all'**utilizzo di fonti energetiche rinnovabili** e all'**economia circolare**. La legge inoltre prevede un'azione di "pulizia" del territorio attraverso l'utilizzo dei **crediti edilizi da rinaturalizzazione** del suolo cui sono connesse specifiche premialità, in termini volumetrici, consentendo e favorendo la demolizione e la ricostruzione delle opere incongrue o elementi di degrado, in un'ottica di riordino del territorio urbano e **sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso**.

La consapevolezza della Regione Veneto che all'interno del perimetro dei territori urbanizzati esistono ampie riserve di spazio male o poco utilizzato, si è così sovrapposta al venir meno di sollecitazioni provenienti dai mercati immobiliari, consentendo di assumere l'orizzonte strategico dell'azzeramento del consumo di suolo e di spostare l'attenzione della pratica urbanistica dalle nuove espansioni urbane alla (più complessa) azione volta a promuovere e sostenere la rigenerazione di vasti compendi già urbanizzati, dismessi o in diversa misura sottoutilizzati, interessati da esigenze sempre più pressanti di riqualificazione funzionale, energetica, ambientale e strutturale.

È in questa logica che si inserisce la nuova Variante 3 al Piano degli Interventi di Sommacampagna. Un'attività complessa e multiscalare che ha come filo conduttore il consolidamento delle politiche di sviluppo del territorio verso la rigenerazione urbana e sulla tutela del paesaggio già introdotte dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Politiche di rigenerazione urbana e di qualificazione rurale che debbono trarre naturalmente orizzonti di economicità, per recuperare, ad esempio, nei deficit di efficienza energetica come nelle riserve di rendita fondiaria del patrimonio pubblico, risorse finanziarie rilevanti necessarie per gli investimenti da operare. Tutto, naturalmente, puntando anche ad un ricorso più efficace alle risorse dei fondi europei come di quelli nazionali e regionali attraverso una attenta attività di *fund raising*.

Una strategia di rigenerazione urbana e qualificazione ambientale significativa nella quale altri attori sociali possono portare un contributo importante: il commercio di vicinato per la riqualificazione degli spazi pubblici, l'artigianato delle costruzioni e degli impianti per il miglioramento delle prestazioni ambientali e energetiche della città, la cooperazione sociale e il volontariato per nuove politiche di sussidiarietà, verso una amministrazione pubblica che vuole - e deve - rinnovarsi profondamente.

Un'azione di pianificazione che focalizza la sua attenzione sui temi della rigenerazione urbana e della qualificazione ambientale deve avere il carattere e la natura di un'azione strategica, deve essere capace di usare gli strumenti e le risorse dell'urbanistica (la sua capacità di costituire diritti e creare valore) per sollecitare e sostenere diffusamente investimenti pubblici e privati. Investimenti capaci di realizzare quegli obiettivi di "sostenibilità efficiente" che la città contemporanea non può eludere, navigando nelle acque basse di una difficile congiuntura economica.

L'uso accorto della perequazione, l'impiego sistematico delle verifiche di fattibilità, una azione negoziale (per gli Accordi pubblici-privati) sorretta dalla visione lungimirante e strutturata da una **strategia per la qualità urbana** possono portare risorse e condizioni di fattibilità per le politiche di rigenerazione urbana, ben valutate, negoziate e condivise.

Costruire una "Strategia per la Qualità" vuol dire lavorare sulle aree di trasformazione e sui tessuti da densificare, vuol dire agire sui contenitori vuoti o male utilizzati, sull'edilizia pubblica da intensificare e mixare sui centri storici minori e i beni rurali diffusi dismessi.

Vuol dire rileggere i tessuti produttivi non solo per sostituirli con ruoli residenziali o commerciali ma anche per renderli flessibili a nuovi usi che conservino e rinnovino la presenza delle imprese.

Vuol dire progettare reti ecologiche e di fruizione per rendere accessibile il territorio rurale e valorizzare i suoi servizi, quelli che hanno già un mercato (alimentazione, ricreazione, formazione, ospitalità) e quei servizi ecosistemici ancora alla ricerca del riconoscimento di sistemi di pagamento del loro valore (i servizi eco-sistemici della regolazione climatica, della sicurezza idraulica, della conservazione della biodiversità, della produzione dei valori estetici del paesaggio).

Vuol dire agire con creatività e intelligenza sui detrattori ambientali per rimuoverli e generare nuovo paesaggio, governando il riconoscimento di eventuali crediti edilizi da far "atterrare" all'interno del tessuto consolidato, non scambiando quindi interventi di riqualificazione con la compromissione delle aree agricole esistenti.

PER UN PIANO CONCERTATO E CONDIVISO

L'urbanistica tradizionale, fondata sul concetto di Piano Regolatore Generale unitario che doveva applicarsi mediante piani attuativi, secondo una logica impositiva e impartita dall'alto verso il basso dall'Amministrazione nei confronti del territorio ha mostrato, nel tempo, i suoi limiti. Ad essa si sono progressivamente sostituite soluzioni articolate col tentativo di decentralizzare le scelte e di coinvolgere il territorio nei processi decisionali, sollecitando la partecipazione e la possibilità di intervenire sulle politiche comuni. Uno degli aspetti più delicati di questa nuova tendenza è, tuttavia, la necessità di mantenere una visione unitaria dei fenomeni urbani e la maggiore complessità nella gestione di mosaici situazionali che possono dare, come esito immediato, esperienze puntuali piuttosto che territoriali.

La strada più concreta per l'attuazione delle politiche di rigenerazione diffusa sulla città, sembra dunque orientata verso le cosiddette partnership tra pubblico e privato che consentono un efficace terreno di incontro e di coinvolgimento tra differenti attori. Decisori pubblici dei diversi livelli amministrativi e su piani autorizzativi differenti, operatori economici, esponenti dell'associazionismo e rappresentanti delle comunità, nonché singoli cittadini sono coinvolti in processi decisionali che dovrebbero portare a trasformazioni urbane condivise ed accettate in funzione dello sviluppo sostenibile e del benessere sociale ed economico. Il fine è quindi ritornare ad un concetto di città compatibile con l'uso distribuito delle risorse coinvolte e consapevole delle trasformazioni perché necessarie per rendere sostenibile la vita della comunità. Per questo l'Amministrazione comunale, a seguito dell'illustrazione in Consiglio Comunale del documento programmatico, pubblicherà un **bando esplorativo** al fine di recepire proposte, osservazioni e/o eventuali accordi pubblico-privato per l'attuazione del Piano.

Le proposte contenute del presente documento (declinate in obiettivi e azioni) costituiscono pertanto la piattaforma di discussione che sarà affinata lungo il **processo partecipativo democratico e trasparente** per rendere riconoscibile e "misurabile" il rapporto tra l'interesse pubblico (coincidente con la specifica visione politica legittimata dal percorso democratico) e lo strumento di Piano che lo persegue, ricordando che nel Piano l'interesse pubblico può coincidere con l'interesse specifico del soggetto privato quando è riconosciuto tale dall'Amministrazione Pubblica, attraverso un percorso democratico e trasparente. Per comprendere al meglio questo importante passaggio vale la pena richiamare la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, del 10 maggio 2012 n.2710 nel quale si ribadisce che: *"L'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo [...] , attraverso le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora , attraverso la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio"*.

La costruzione della nuova Variante al PI di Sommacampagna sarà guidata, pertanto, dal riconoscimento dello specifico interesse pubblico sul quale sono fondate le **ragioni dello stare insieme della comunità locale**: dalla tutela e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano, al riconoscimento dei caratteri identitari dell'insediamento; dalla sicurezza, alla funzionalità della città pubblica; dal soddisfacimento delle legittime aspirazioni individuali,

al conseguimento di una gestione economicamente equilibrata del Governo del Territorio.

IL RUOLO DEI PRIVATI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Obiettivo della Amministrazione Comunale è attivare un progetto urbanistico di riqualificazione urbana e ambientale diffusa e puntuale focalizzando l'attenzione in particolare all'interno del perimetro dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 24.08.2017 e recepito nella Variante n. 2 del PI e in corso adeguamento nel PAT ai sensi della LR 14/2017.

Per concretizzare gli obiettivi strategici di cui al capitolo successivo l'Amministrazione comunale pubblicherà un bando per la raccolta di Manifestazioni di interesse con lo scopo di raccogliere le disponibilità di soggetti privati o pubblici a intraprendere interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale o ad attivare forme di rigenerazione urbana diffusa anche attraverso azioni di riuso temporaneo e di ripulitura del territorio agricolo mediante il riconoscimento di crediti edilizi di rinaturalizzazione.

Il Bando ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi alle Manifestazioni presentate.

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione è tuttavia raccogliere e selezionare Manifestazioni di interesse per interventi progettualmente orientati ai principi enunciati nel presente documento che si trovino in una situazione di operatività temporale relativamente vicina e cioè in grado di intraprendere il percorso attuativo nel quinquennio di efficacia della Variante.

Il ruolo dei privati assume pertanto un ruolo fondamentale per l'attuazione dello sviluppo urbanistico, diventando parte attiva nella realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico **“contribuendo - partecipando ”** alla realizzazione della **“città pubblica”** e degli obiettivi pubblici strategici fissati, con particolare riferimento agli interventi rivolti alla realizzazione della **rete ecologica comunale** (Tav. 4 del PAT approvato), all'attuazione di **opere pubbliche o di interesse pubblico** nonché quelli riferibili all'applicazione della **perequazione** e della riqualificazione del territorio mediante **compensazione e credito edilizio**.

In tal senso precisato che, ai sensi degli atti di indirizzo regionali, inerenti l'applicazione delle disposizioni della legge urbanistica regionale (DGR 3178/01 - pagg. 330 e seguenti), possono e debbono essere classificati **“standard urbanistici”** anche quelli riferibili ad aree, adeguatamente strutturate ed organizzate, destinate alla **mitigazione ambientale** mediante piantumazione di essenze arboree e/o aree boscate pubbliche, previste nel Piano di Assetto del Territorio al fine di garantirne la sostenibilità ambientale.

Dovranno quindi, coerentemente, essere **“urbanizzazioni primarie”** (a totale carico dei proponenti/richiedenti) gli interventi di protezione del suolo connessi agli interventi privati, come inseriti nel Piano degli Interventi, tra i quali (a titolo esemplificativo) rientrano:

- opere di messa in sicurezza idraulica, geologica;
- opere di ripristino ambientale e bonifica dei terreni;
- barriere antirumore e/o misure di abbattimento o eliminazione dell'inquinamento acustico;

- formazione di nuclei di vegetazione arboreo – arbustiva, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

La **valutazione delle manifestazioni di interesse** - proposte presentate, avverrà tenendo conto del collegamento - inserimento nelle proposte stesse degli interventi necessari a garantire l'equilibrio ambientale e l'implementazione dei servizi pubblici, nonché delle azioni enunciate nel presente documento.

Per quelle azioni che richiedano risorse superiori a quelle previste dalla normativa, che non siano collegabili a specifici interventi e che, per la entità e rilevanza, non possano essere realizzate tramite l'utilizzo della fiscalità generale, per altro sempre più ridotte, possono essere previste forme di "finanziamento" connesse alle ricadute economiche positive, per i privati, conseguenti alle trasformazioni urbanistiche inserite nel Piano.

Non sfugge, infatti, alla comprensione di qualunque cittadino che ogni decisione in materia di gestione urbanistica del territorio, che comporti una variazione nello stato giuridico dei suoli determina, semplicemente attraverso una scelta "amministrativa", operata dall'organo che presiede e controlla il governo del territorio (Consiglio Comunale), ancorché orientata da verifiche e da valutazioni tecnico - pianificatorie, un significativo incremento del valore delle aree e degli immobili coinvolti nella decisione.

Pertanto il predetto "finanziamento" può essere legittimamente individuato nella richiesta di una "contribuzione aggiuntiva" per i privati, rispetto alla dotazione minime di legge, riferita alla "rendita" connessa alla trasformazione urbanistica che viene consentita, cioè dell'incremento netto del valore dei suoli o degli immobili in ragione della scelta "amministrativa", attraverso la restituzione di parte della rendita medesima sotto forma di **Contributo di sostenibilità** (CSA) per la realizzazione degli interventi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal piano (Città Pubblica), che può concretizzarsi alternativamente e/o secondo gli obiettivi dell'Ente, in:

- **cessioni o permutate di aree**, aggiuntive rispetto alla dotazione obbligatoria di legge di standard urbanistici, per la realizzazione della Rete ecologica comunale o per l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico;
- **realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**, in coerenza con il piano triennale comunale, e/o interventi di rilievo per la collettività o monetizzazione degli stessi;
- contribuzione alla realizzazione generale dei piani e programmi del Comune attraverso la **monetizzazione** del contributo di sostenibilità.

Ai sensi dell'art. 17 - comma 4 della legge regionale, gli interessati (a seguito della pubblicazione dei manifesti // avvisi previsti per la fase di consultazione, partecipazione e concertazione) dovranno allegare alle proposte di intervento // manifestazioni di interesse, la quantificazione del predetto contributo, predisposta con le modalità di seguito descritte e corrispondente al **40%** della plus-valenza derivante dalla trasformazione urbanistica richiesta o proposta, calcolata, in base ai valori di mercato, nella differenza tra il valore degli immobili prima dell'intervento (consistenza e destinazione urbanistica) e dopo l'intervento, detratti i costi di produzione del valore finale.

Nel caso in sede di valutazione possano essere individuati preminenti e rilevanti interessi generali, riconosciuti dal Consiglio Comunale, al fine di raggiungere l'accordo l'Amministrazione valuterà la possibilità di ridurre il valore fino al minimo del **30%**.

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Il PAT approvato prevede già, come risulta nelle Relazione Tecnica (pag. 25), una elencazione di obiettivi - direttive generali cui il Piano degli Interventi deve attenersi, quadro di riferimento progettuale, che indirizzano la pianificazione operativa verso:

- a) **la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento della qualità della vita** perseverando nel cammino fin qui intrapreso per la tutela della società e dell'ambiente; [determinanti per il raggiungimento di tali obiettivi sono state la scelta di una crescita demografica coerente con la tutela delle varie identità che compongono il Comune, il rapporto fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio];
- b) **la promozione di attività economiche** quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale;
- c) **il "risparmio del territorio" e delle sue risorse naturali** (flora, fauna, geo-risorse, acqua) quali beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;
- d) **il risparmio e il recupero di risorse** mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale, incentivato da possibili "premierità" intese come scomparti volumetrici.

Ogni area tematica individuata nel PAT (vedi Tabella) è corredata dagli indirizzi che ne hanno guidato la stesura e che debbono intendersi integralmente richiamate quali linee guida per la formazione del PI e delle sue varianti.

Il Sistema Ambientale	Difesa del suolo
Tutela del Paesaggio Agrario	Centri storici
Il Sistema insediativo Residenziale	Il territorio Rurale
Le Attività Produttive	Il settore Turistico - Ricettivo
Servizi alla Scala Territoriale	Polo Funzionale "Mirabilia"
Il Sistema Infrastrutturale	

Parallelamente a tali indirizzi, vigenti e cogenti per tutta la validità temporale del PAT (quindi a tempo indeterminato e/o fino a loro variazione), la variante 3 al PI individua le seguenti strategie:

- 1) **promuovere** interventi di recupero e rigenerazione urbana volti a promuovere la qualità del vivere urbano nel rispetto della sostenibilità ambientale, coniugando l'obiettivo di rigenerare la città esistente con il rafforzamento del sistema delle relazioni sociali attraverso servizi, luoghi, strutture in grado di avviare processi di crescita culturale, di sviluppo economico e di coesione sociale
- 2) **sostenere** la crescita economica mediante la valorizzazione delle attività esistenti e la promozione di insediamento di nuove attività orientando le politiche di sviluppo verso una maggiore qualità e vivibilità degli spazi del lavoro, una maggiore presenza di

servizi sia alle persone che alle imprese; una multifunzionalità di usi; una elevata dotazione ed efficienza delle infrastrutture tecnologiche atte a garantire standard ambientali di maggiore qualità;

- 3) **tutelare** il paesaggio e il territorio agricolo favorendo il recupero e il riuso dei beni storici sparsi nonché attraverso la realizzazione e promozione di percorsi e sentieri.

Le tre linee strategiche delineate dal PI si articolano nelle **8 azioni** seguenti che potranno essere attuate anche mediante accordi pubblico-privato:

AZIONE 1 - Promuovere le attività commerciali di vicinato e medio-piccole

(dare una marcata spinta alle attività commerciali dei centri abitati del capoluogo, di Caselle e di Custoza) mediante specifiche iniziative di rivitalizzazione degli stessi attraverso politiche di incentivazione degli esercizi di vicinato e di riqualificazione e implementazione di spazi pubblici e aree parcheggio).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- approvazione delle direttive, da inserire nelle Norme Tecniche, necessarie alla revisione - integrazione dei vigenti Piani Particolareggiati e nelle Norme Operative relative ai Centri abitati, con recepimento delle norme regionali sul commercio e su una possibile maggior flessibilità degli usi (art. 42bis della LR 11/2004);
- revisione della struttura viaria e individuazione di aree di parcheggio da realizzare attraverso la monetizzazione degli standard edilizi previsti per le attività commerciali;
- agevolazioni per l'ampliamento delle attività economiche (anche sotto forma di specifici bonus volumetrici) tramite la revisione dei gradi di intervento sull'edificato, nei limiti stabiliti dal PAT.

Va ricordato che per interventi all'interno dei centri storici che dovessero interessare aree e/o volumi con un carico urbanistico rilevante l'Amministrazione valuterà l'opportunità di aggiornare il relativo piano particolareggiato mediante specifica Variante al PI.

AZIONE 2 - Promuovere il "Museo diffuso del Risorgimento" quale motore per la promozione turistica e culturale del territorio

(all'interno del sistema turistico - culturale provinciale, Sommacampagna potrà giocare un ruolo di "cerniera" tra il sistema del Garda e quello della città di Verona. La sfida lanciata dal PI è quella di costruire intorno al tema delle ciclovie nazionali e internazionali, un progetto strategico mirato alla promozione del "Museo diffuso del Risorgimento" sovracomunale, da perseguirsi mediante modalità di fruizione culturale-turistica dei beni storici e paesaggistici, facendo bene attenzione ad evitare che il turismo non si trasformi in un fenomeno di degrado e perdita di identità come è già accaduto in alcuni territori del nostro Paese. Il turismo, infatti, sottoposto alla concentrazione spazio-temporale dell'epoca della globalizzazione, spesso perde la relazione con il viaggio inteso come esperienza conoscitiva e scoperta dei luoghi (e riscoperta, nei luoghi, di sé stessi) per cedere alla banalità dell'immediatezza, dell'immagine e del consumo, nonché alla modificazione della realtà a somiglianza dell'immagine preconcepita di un luogo che diviene così solo "merce da vendere". In questo contesto lo sviluppo di una rete ciclabile "locale" capace di intercettare il flusso cicloturistico europeo (in costante crescita)

potrebbe rappresentare un'opportunità straordinaria per Sommacampagna assieme agli altri comuni contermini, per uno sviluppo "green" dei servizi legati al tempo libero e al turismo enogastronomico capace da un lato di intercettare il flusso proveniente dalla città e dall'altro di ampliare quello proveniente dal Garda).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

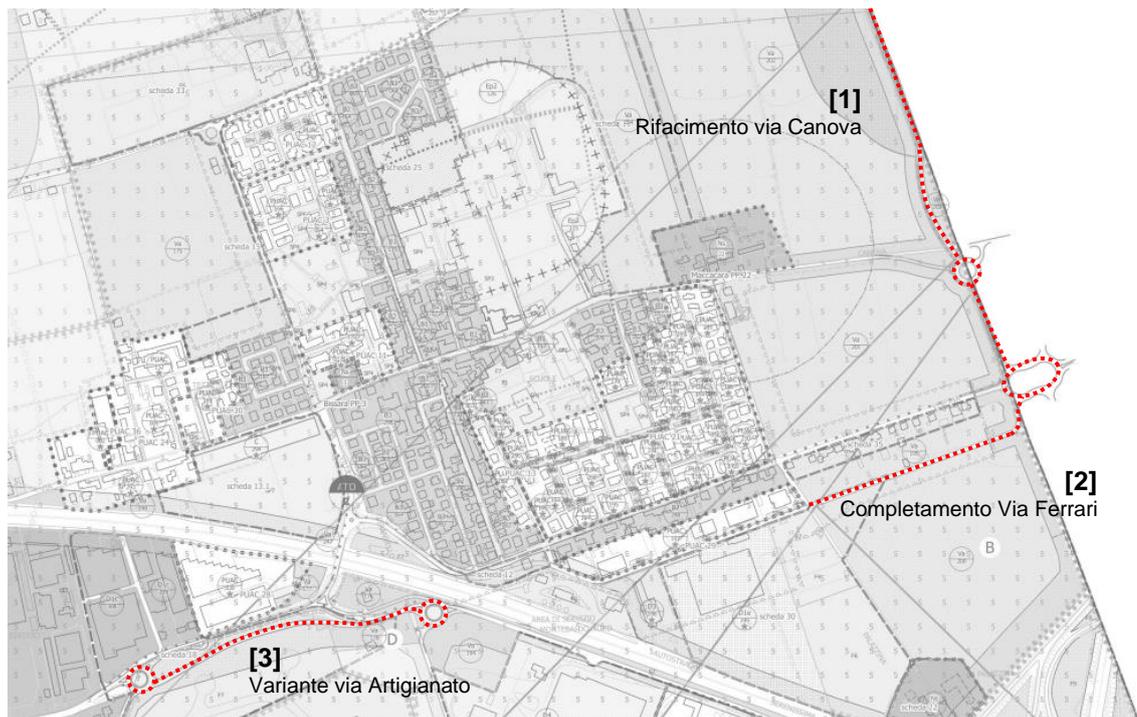
- la valorizzazione enogastronomica e ricettiva del centro abitato e degli insediamenti agrituristici esistenti anche attraverso la riconversione - trasformazione controllata di edifici e insediamenti (anche rurali purché non più funzionali alla conduzione dei relativi fondi agricoli) in attività commerciali di ristorazione e/o in attività ricettive anche mediante una maggior flessibilità degli usi ai sensi dell'art. 42bis della LR 11/2004 e/o la promozione degli usi temporanei ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2017;
- valorizzazione del patrimonio storico culturale favorendo il recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti);
- valorizzazione delle visuali panoramiche con previsione di aree di sosta attrezzate e percorsi ciclopedonali di collegamento dei punti significativi per la loro fruizione. Ruolo decisivo sarà rappresentato dalla nuova Ciclovia del Sole (tratto Verona-Firenze) in fase di progettazione;
- l'analisi dell'attuale assetto viario ed urbanistici al fine di individuare i siti vocati all'insediamento di agricampeggi e/o aree sosta camper, al fine di verificare la sostenibilità e/o recepire eventuali proposte // manifestazioni di interesse.

AZIONE 3 - Tutelare il centro abitato di Caselle

(individuazione e realizzazione aree cuscinetto a mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle in riferimento all'Aeroporto Valerio Catullo, al Quadrante Europa ed alle infrastrutture autostradali e della viabilità sovracomunale; individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento nonché la promozione di interventi capaci di elevare la qualità dell'abitato, a partire dalla realizzazione e riqualificazione di percorsi ciclo-pedonali, parchi pubblici fruibili e dotati di più funzioni, dal gioco allo sport e al benessere delle persone).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- il prioritario inserimento nel PI degli interventi (di natura residenziale, produttiva /o direzionale, commerciale e/o turistico - alberghiera) connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale per la tutela dell'abitato;
- l'individuazione, in relazione alle indicazioni strategiche del PAT, delle modifiche ed integrazioni all'attuale struttura viaria per limitare e/o regolare il traffico veicolare di attraversamento dell'abitato, anche in considerazione dei progetti in corso di realizzazione (rifacimento di via Canova, completamento di via Ferrari e Variante di via Artigianato);



- reperimento di aree funzionali a creare ampie fasce alberate con funzione di mitigazione del rumore e di mascheramento lungo il confine comunale nei confronti delle infrastrutture esistenti (autostrade, Quadrante Europa, aeroporto);
- recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti).

AZIONE 4 - Favorire l'insediamento di nuove attività produttive

(la priorità è rappresentata dalla massima flessibilità di insediamento di nuove funzioni produttive capaci di promuovere innovazione e ricerca, garantendo al contempo la massimizzazione dello spazio funzionale al contenimento del consumo di suolo e al rispetto di elevati standard ambientali e della tutela degli ambiti non omogenei confinanti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'inserimento nel PI della proposta / manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- incentivare e semplificare la riqualificazione edilizia, l'ampliamento e la nuova costruzione negli ambiti produttivi specializzati (già dotati delle adeguate infrastrutture necessarie per rendere maggiormente sostenibili gli interventi) per rafforzare la competitività delle imprese, favorire investimenti in ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica e la transizione ecologica delle produzioni;
- promuovere l'insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto (sia tecnologico che occupazionale);
- favorire gli interventi di recupero e riconversione delle parti di territorio soggette alle relative specifiche direttive del PAT anche attraverso la previsione della modifica della destinazione d'uso in atto.

AZIONE 5 - Consolidare le attività produttive esistenti

(si punta all'incentivazione, anche tramite ampliamento, delle attività esistenti sul territorio con limitato impatto ambientale (paesaggistico e di traffico veicolare), purché l'ampliamento comporti un ottimale rapporto tra l'incremento del consumo di suolo ed il numero dei nuovi addetti previsti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'individuazione attraverso le proposte // manifestazioni di interesse delle attività che necessitano di potenziamento – ampliamento e valutazione delle proposte stesse tenendo conto del rapporto tra il numero degli addetti e la superficie territoriale occupate, precisando che quelle che risulteranno troppo generiche o incomplete o che comunque non dimostreranno di aver opportunamente documentato tali aspetti potranno essere non ritenute idonee;
- l'individuazione degli insediamenti produttivi esistenti che risultino non sufficientemente coordinati e/o attrezzati al fine di proporre modalità di riorganizzazione tipologica, funzionale ed ambientale anche attraverso la concessione di bonus edificatori.

AZIONE 6 - Promuovere politiche abitative inclusive

(realizzazione di nuovi insediamenti residenziali opportunamente attrezzati con AREE GIOCO ed applicazione dell'art. 8k delle Norme Tecniche ove si prevede che : “Deve essere sempre destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni PI, escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione”; si porrà particolare attenzione alla dimensione degli insediamenti cercando di favorire quelli di recupero, rivitalizzazione e completamento delle aree esistenti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'inserimento nel PI degli interventi connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- la priorità all'attuazione degli interventi che prevedano il rispetto dell'equilibrio del rapporto tra volumi destinati al libero mercato (80%) e quelli invece destinati al convenzionamento (20%), attraverso modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che privilegino quelle che lo prevedono espressamente; per il raggiungimento del fabbisogno minimo del 20% di edilizia residenziale pubblica o convenzionata del PI, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la monetizzazione di tale quota al fine di concentrare in ambiti specifici l'attuazione di progetti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata;
- modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che tengono in specifico conto della dimensione dell'intervento proposto, favorendo la distribuzione sul territorio di “piccoli” insediamenti che prevedano anche interventi di recupero, rivitalizzazione e completamento degli insediamenti residenziali esistenti;

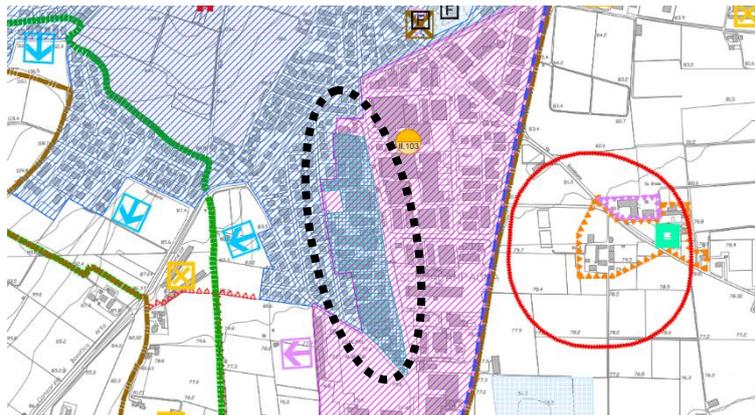
AZIONE 7 - Promuovere la riqualificazione e riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze del capoluogo

(favorire gli interventi che consentano la riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- la previsione ed attuazione di specifici interventi finalizzati a riconvertire gli insediamenti produttivi posti a stretto contatto e/o a ridosso di importanti insediamenti residenziali esistenti e/o di nuova realizzazione, anche favorendo il cambio di destinazione d'uso verso il terziario delle attività economiche ivi insediate e prevedendo specifiche azioni normative;
- l'intervento diretto del Comune laddove non dovessero essere presentate proposte // manifestazioni di interesse in merito, attraverso la previsione nel PI di ambiti da assoggettate a pianificazione esecutiva di dettaglio (Piani Particolareggiati) che diano di attuazione alle predette normative.
- la previsione e realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale per le aree di conflitto per le quali non siano individuabili e/o attuabili i predetti.

Estratto Tav. 4 PAT (capoluogo)



AZIONE 8 - Favorire la riqualificazione urbana ed ambientale

(promuovere la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione ambientale sostenendo azioni di demolizioni e rinaturalizzazione dei suoli, valorizzando la demolizione come forma di creazione di ricchezza e come opportunità per realizzare progetti di alto valore urbanistico, culturale, paesaggistico e sociale)

Tale AZIONE potrà portare:

- alla riqualificazione urbana mediante l'individuazione di ambiti di degrado urbano ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017. Gli interventi di riqualificazione urbana presentati devono:
 - a) essere localizzati all'interno dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) così come disposto dalla LR 14/2017;
 - b) trovare attuazione fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) definito per ogni singola ATO.
- alla riqualificazione ambientale con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all'interno di aree dell'Ambito di

Urbanizzazione Consolidata o della concessione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 LR 14/2019) ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. a) della LR 14/2017.

Gli interventi si possono configurare come:

- a) demolizione con trasferimento di volumetria in altra area sempre all'interno dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata;
- b) demolizione integrale con attribuzione di crediti edilizi iscritti al RECRED da rinaturalizzazione (art.4 LR 14/2019) per il recupero delle potenziali edificatorie nell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata;

Le opere o in manufatti oggetto di demolizione possono essere localizzati anche al di fuori dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata. Gli interventi di demolizione e ripristino presentati devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) prevedere la demolizione integrale del manufatto. Devono pertanto ritenersi esclusi gli interventi di "demolizione parziale" delle singole opere incongrue o elementi di degrado ovvero dei manufatti che insistono sulle aree sensibili, salva ovviamente la possibilità di riferire comunque la demolizione "integrale" a singoli elementi o unità funzionalmente autonomi nel contesto di più ampi compendi immobiliari;
 - b) la demolizione deve avvenire prima del trasferimento del volume. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie;
 - c) l'area liberata deve essere rinaturalizzata (come definito all'art. 2 della LR 14/2017);
 - d) l'area liberata diventa inedificabile per 10 anni. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.
 - e) il trasferimento di volume deve avvenire nel rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).
- al riuso temporaneo di immobili esistenti dismessi o inutilizzati ai sensi dell'art. 8 LR 14/2017. Possono essere presentate Manifestazioni d'interesse relativamente al recupero e riuso temporaneo di immobili e relativi spazi di pertinenza dismessi o non utilizzati ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2017. Gli interventi di riuso presentati devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo devono essere dismessi o inutilizzati;
 - b) gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo possono essere localizzati in qualunque zona del territorio comunale tranne che in zona agricola;
 - c) dal progetto di riuso sono escluse le funzioni ricettive;
 - d) le funzioni prioritarie del riuso sono il lavoro di prossimità, la creatività e cultura, il gioco e movimento, la natura urbana;
 - e) il riuso può essere oggetto di una sola richiesta per 3 anni prorogabili a 5;

- f) il nuovo utilizzo deve rispettare tutte le normative in materia di sicurezza, incolumità pubblica, igiene sanitaria e ordine pubblico;
- g) l'uso temporaneo è autorizzato dal Comune previa presentazione di un progetto e sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione (RECREL) sarà determinata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- dell'effettivo valore di mercato dell'immobile.

ALLEGATI

ALL 1 - CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI

Le proposte // manifestazioni di interesse dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) relativamente al **rilevante interesse pubblico degli stessi** (art. 6 - comma 1 - LR 11/2004):
- dichiarare ed illustrare gli obiettivi di sostenibilità ambientale, evidenziando l'AZIONE e l'obiettivo di riferimento in relazione alla realizzazione della rete Ecologica Comunale;
 - dichiarare ed illustrare gli obiettivi di riqualificazione del territorio con riferimento al recupero di siti dismessi e/o degradati, alla verifica sul consumo di suolo (art. 18 - comma 4bis – LR 11/2004);
 - dichiarare ed illustrare l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina;
- b) relativamente alla **coerenza con il PAT** dovrà essere illustrata / dimostrata la:
- compatibilità con le relative previsioni e la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
 - l'invarianza ed il rispetto degli ambiti soggetti a tutela e/o specifica trattazione disciplinare, al fine di garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali segnalate;
 - congruità dell'estensione territoriale al fine di garantire una corretta progettazione urbanistica in rapporto ai contenuti della proposta e dell'accordo;
 - la quantificazione della quota di plus-valore generato e indicare le cessioni di aree (che concorrono alla determinazione del plus-valore solamente per le parti aggiuntive rispetto agli standard dovuti e/o proposti all'interno dell'ambito di intervento e/o monetizzabili); realizzazioni di interventi di interesse pubblico (con riferimento anche al Programma delle Opere Pubbliche approvato dal Comune); monetizzazioni;
 - la previsione di cessione gratuita al comune di aree o porzioni di aree per la realizzazione della Rete ecologica Comunale e/o per il futuro atterraggio di Crediti Edilizi anche ubicate all'esterno dell'area di intervento;
- c) relativamente alla **localizzazione degli interventi** dovrà essere dimostrata la:
- minimizzazione delle opere necessarie all'edificazione, con eventuale specificazione di particolari opere di attrezzamento di aree per mitigazione ambientale e similari, anche al fine della realizzazione della rete ecologica comunale;
 - immediata utilizzabilità e funzionalità delle aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e similari al fine di accelerare la mitigazione degli impatti ambientali sul territorio;
 - immunità o equa ripartizione di eventuali vincoli e/o servitù eventualmente gravanti sull'area di intervento e/o in cessione laddove l'interesse pubblico alla sua acquisizione possa ritenersi prevalente sui vincoli e/o le servitù stesse;
 - necessità delle opere di interesse pubblico da realizzare e/o da monetizzare da parte dei privati, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto.

ALL 2 - CONTENUTO TECNICO DELLE MANIFESTAZIONI E CALCOLO CSA

Le proposte // manifestazioni di interesse presentate dovranno avere, per quanto necessario alla comprensione della proposta ed alla valutazione del relativo Contributo di Sostenibilità, i seguenti contenuti tecnico - amministrativi:

- a. rilievo topografico – planimetria generale dell'area // ambito di intervento;
- b. planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari e/o dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- c. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, indicando il limite tra la parte privata in trasformazione e la parte oggetto di cessione gratuita al Comune;
- d. individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, sia **continui** che **discontinui**, con relativo indice medio, nonché degli ambiti di edificazione con relativo indice fondiario massimo;
- e. individuazione degli elementi di degrado di cui si chiede la trasformazione in “credito edilizio” e delle aree di atterraggio del credito medesimo;
- f. individuazione delle aree di compensazione urbanistica previste nel progetto;
- g. individuazione delle aree di interesse ambientale (Rete Ecologica Comunale) che potranno essere realizzate con il progetto;
- h. descrizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento privato, con illustrazione dei rapporti con la viabilità esistente, tra aree coperte e scoperte, localizzazione visiva e quantificazione di massima degli standard (parcheggi, verde ecc.), tipologie edilizie nonché assetto delle aree destinate a servizi di pertinenza della proposta edificatoria;
- i. i tempi di realizzazione // cessione di opere ed aree alla proprietà pubblica, da riportarsi nelle successive convenzioni urbanistiche;
- j. le garanzie dell'effettiva realizzazione ed adempimento degli impegni assunti.

La carenza / mancanza di tale documentazione potrà anche comportare l'esclusione della proposta // manifestazione di interesse presentata dalla valutazione tecnico amministrativa preliminare all'inserimento nel PI, qualora risulti indeterminabile – verificabile il calcolo del Contributo di Sostenibilità, gli obiettivi socio-economici e gli effetti sul territorio.

MODALITÀ di CALCOLO

Al fine poi di “**stimare**” - “**quantificare**” il valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 6 L.R. 11/04, per corrispondere ai doveri di trasparenza, imparzialità e correttezza dell'azione amministrativa, risulta indispensabile ed opportuno **sviluppare una metodologia tecnica ragionata per la quantificazione ed esplicitazione del “valore” ricercato**, al fine di :

- delineare fattispecie // valutazioni aventi contenuto tecnico confrontabile e paragonabile;
- stabilire uguali modalità tecniche di stesura delle proposte economiche,
- porre tutti i potenziali investitori nelle medesime condizioni di base, per lasciare poi alle scelte // proposte specifiche le eventuali differenziazioni;
- garantire la massima trasparenza sia delle modalità di valutazione che dei contenuti delle proposte che verranno presentate.

L'ipotesi di lavoro, come anche più sopra indicato, consiste nella determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento calcolato nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico // accordo.

In termini sintetici è possibile esprimere il principio con la seguente formula:

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

dove:

Bpr costituisce il **beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente**;

Vm è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta;

Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

Ct rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;

dove **Vm** costituisce il ricavo lordo complessivo derivante dalla vendita degli immobili risultanti a seguito dell'intervento di edificazione, calcolato come segue:

- ricavo vendita immobili ad uso residenziale:

superficie utile residenziale complessiva

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

_____;

(°) superficie accessori (box e posti auto - cantine e soffitte - interrati vari - giardini - balconi ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

_____;

(°) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli “usi del mercato”

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

_____.

[Vedi tabella valori di riferimento]

- ricavo vendita immobili ad uso commerciale:

superficie utile commerciale complessiva

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

_____;

(°) superficie accessori (box e posti auto - magazzini - interrati - giardini - balconi ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ **ricavo vendita immobili ad uso direzionale:**

superficie utile complessiva ad uso uffici, studi o similari

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) superficie accessori (box e posti auto - cantine - magazzini - soffitte - interrati vari - giardini - balconi ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ **ricavo vendita immobili ad uso turistico // ricettivo:**

superficie utile complessiva

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) superficie accessori (box e posti auto - cantine e soffitte - interrati vari - giardini - balconi ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ **ricavo vendita immobili ad uso produttivo (artigianale - industriale)**

superficie utile complessiva ad uso produttivo / artigianale

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) superficie accessori (box e posti auto - magazzini - interrati vari - giardini - uffici // balconi terrazze pertinenziali ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(°) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

[Vedi tabella valori di riferimento]

(*) Valore unitario di mercato delle unità immobiliari da documentare tramite riferimenti oggettivi ai prezzi praticati al momento di presentazione dell'istanza // manifestazione di interesse.

e **Vaa** costituisce il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica determinato in base ad una documentata ricognizione dei valori di mercato di aree similari poste nell'intorno urbanistico // edilizio dell'ambito di intervento e/o con riferimento ad ambiti similari posti anche nei comuni limitrofi.

[Laddove l'uso dei suoli risultasse agricolo o senza la realizzazione di volumi fuori terra e/o risultasse una ex area di standard urbanistico, mai utilizzata, il valore dovrà essere riferito quello agricolo medio per ettaro indicato annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto,

come normalmente recepito dall'Agenzia del Territorio, relativamente alla zona agraria ove risulta ubicato il territorio comunale di Sommacampagna (Zona 6)]

Ai fini di calcolo, il **Ct** deve essere quantificato articolandolo nelle seguenti voci:

- ✓ Costo di costruzione e/o ristrutturazione dei manufatti // edifici (Cc) che può essere espresso in via sintetica attraverso un valore di costruzione per mq o per mc di costruzione, ivi conteggiando tutte le porzioni "edificate e non" che influiscono sul valore immobiliare finale;

[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si ritiene di proporre, per la determinazione del costo di costruzione, i seguenti valori parametrici definiti in sintonia con il Prezziario Regionale dei Costi Parametrici:

- a. per edifici residenziali plurifamiliari o misti con altri usi (commerciale // direzionale) ma con caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quelli residenziali (Uffici - negozi) :

	€/mq 1.100	€/mc
300;		
- b. per edifici residenziali unifamiliari e/o bifamiliari – ville singole

	€/mq 1.200	€/mc
350		
- c. per edifici produttivi (artigianali // industriali) e/o commerciali realizzati con tecnologie edilizie industrializzate (capannoni anche prefabbricati)

	€/mq 600	
--	----------	--

Si precisa che i valori sono riferiti al "volume - vuoto per pieno - fuori terra", mentre gli interrati - sottotetti e/o soffitte (vani di abitazione non principali e/o accessori a vario titolo) andranno computati al 60%.

Le opere di demolizione (compresi gli oneri di smaltimento in discariche autorizzate) dovranno essere computate in un massimo di € 25,00 per mc "urbanistico" di costruzione da demolire, fatto salvo casi con particolarità.];

- ✓ Oneri concessori dovuti (On) per le opere oggetto di intervento (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione; monetizzazione degli standard);

[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che il valore degli oneri, per la residenza, **potrà essere forfettariamente CALCOLATO utilizzato**, con riferimento a quanto previsto nelle Tabelle Comunali riferite alla ZONA C più onerosa, avendo riferimento a tutte le previste superfici di calpestio (vani utili ed accessori), il seguente importo:

Oneri di Urbanizzazione Secondaria €/mc 12,06

Analogamente per gli usi commerciali, direzionali, turistici e/o produttivi potranno essere utilizzati i seguenti valori:

Commercio €/mq 16,60	Direzionale €/mq 22,14	Turistico Ricettivo €/mc 11,68
Industriale €/mq 11,62	Artigianale €/mq 4,36	

Si precisa che tali valori sono indicati unicamente al fine di consentire calcolo forfettizzato degli (On) per la determinazione del contributo di sostenibilità fermo restando che in sede di presentazione della pratica edilizia verranno applicati esattamente gli importi derivanti dalle tabelle comunali afferenti al tipo di interventi ed alla zona territoriale. In ogni caso l'importo effettivo da versare all'atto del rilascio di singoli Permessi di Costruzione e/o inserito nelle convenzioni, sarà unicamente quello effettivamente derivante dall'applicazione delle disposizioni del D.M. 10.05.1977 e/o delle tabelle comunali riferite alla specifica tipologia di intervento ed alla zona di territorio.

Qualora le esigenze della Proposta progettuale lo rendessero opportuno e/o necessario, si DOVRA' fare riferimento agli importi già previsti nelle relative tabelle comunali precisando che si considerano unicamente gli oneri secondari in quanto i primari potranno essere scomputati.

Il Costo di Costruzione relativo alla residenza potrà essere quantificato nel 30% degli oneri (come sopra calcolati) e, per gli usi commerciali, direzionali e turistici, in base al 5% del valore risultante da un preliminare computo metrico estimativo sintetico.

- ✓ Valore delle aree eventualmente cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard (Oex) di legge, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico (Bpu) e quindi scomputabili;

[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che il valore di tali aree dovrà essere riferito al **DOBPIO DEL VALORE AGRICOLO** per ettaro indicato annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto, come normalmente recepito dall'Agenzia del Territorio, relativamente alla zona agraria ove risulta ubicato il territorio comunale di Sommacampagna (Zona 6)];

- ✓ Spese tecniche (*S_t*) sostenute dal proponente;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi dei costi inerenti all'attività dei professionisti incaricati di predisporre la documentazione inerente alla proposta // manifestazione di interesse ed alle successive spese di progettazione, direzione lavori, collaudo ecc. determinabili in un massimo del **6% del "costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc];
- ✓ Spese generali (*S_g*) relative all'intervento ed alla sua commercializzazione;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi dei costi necessari alla predisposizione del "**CONCEPT**" dell'intervento ed alla pubblicizzazione e commercializzazione delle unità immobiliari realizzate (spese amministrative, pubblicitarie e spese generali di impresa); tale costo generale va quantificato in un massimo del **3% del "costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc];
- ✓ Spese ed oneri finanziari (*S_f*) sostenute per l'acquisizione di finanziamenti necessari a sviluppare e realizzare l'intervento;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi delle spese dei costi necessari per l'ottenimento di finanziamenti da documentare opportunamente: al fine di fornire una modalità di calcolo, che tuttavia è da ritenersi vincolante, si precisa che tale costo può essere quantificato in ragione del 50% degli interessi annui previsti, ad un saggio annuale del 5%, per un periodo massimo di 3 anni (periodo di validità dei P.d.C.), in ragione dell'importo complessivamente finanziabile, pari al totale dei costi previsti, come sopra individuati e definiti (voci Cc+On+Oex+St+Sg)];
- ✓ Utile del costruttore (*U*) ancorché coincidente con il proponente;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che tale valore rappresenta il profitto lordo del "costruttore", quantificato nel **15% (max) del "costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc];

Si ricorda che Il Contributo di Sostenibilità Ambientale rappresenta una percentuale delle plus-valenze immobiliari (*Capital gain*) generato dalla variazione dello strumento urbanistico e/o dall'approvazione dell'accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/04.

Tabella valori immobiliari di riferimento.

Quadro di riferimento dei valori di mercato per il calcolo del Contributo di Sostenibilità (€/mq)							
Ubicazione ambito	Tipologia insediamento						Aberghiero
	Residenza	Produttivo	Commerciale		Direzionale		
			Tradizionale	Prefabbricato (- 30%)	Tradizionale	Prefabbricato (- 30%)	
(Custoza e Zone rurali - 15%)							
Caselle	1.950	980	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700
Somma collina	2.100	980	1.700	1.200	1.700	1.200	1.750
Somma pianura	1.900						1.700
Custoza	2.000	780	1.450	np	1.450	np	1.750
Rurale collina	2.000	np	1.450	np	1.450	np	1.700
Rurale pianura	1.900	np	1.450	1.200	1.450	1.200	1.700

np = dato non previsto

I valori per il calcolo del Contributo di Sostenibilità non dovranno discostarsi per più del 3% da quelli indicati, se non attraverso motivata e documentata dimostrazione.

Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale

TABELLA dei COSTI (Ct)

<u>Cc</u> - Costo di Costruzione // Ristrutturazione	_____	€
<u>On</u> - Oneri Concessori	_____	€
<u>Oex</u> - Valore delle aree cedute oltre lo standard	_____	€
<u>St</u> - Spese tecniche del proponente	_____	€
<u>Sg</u> - Spese generali	_____	€
<u>Sf</u> - Oneri finanziari	_____	€
<u>U</u> - Utili del costruttore	_____	€
<u>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)</u>	_____	€

TABELLA dei RICAVI (R)

<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso residenziale	_____	€
<u>R2</u> - Ricavo vendita immobili uso commerciale	_____	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso direzionale	_____	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo	_____	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso produttivo	_____	€
<u>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</u>	_____	€

Determinazione del benefico del privato o plus-valenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u> - Valore complessivo di Mercato finale	_____	€
-		
<u>Ct</u> - Costi di realizzazione	_____	€
-		
<u>Vaa</u> - Valore dell'area allo stato attuale	_____	€
=		
<u>Bpr</u> - Plus-valenza - Benefico del Privato	_____	€

* * * *

Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x ____*) _____ €

(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.

N.B.

Ricorrono ad avviso del proponente e per le seguenti motivazioni le condizioni illustrate nel documento per la riduzione del contributo di sostenibilità al ____ (min. 30%):

ALL 3 -
AVVISO, OSSERVAZIONI / PROPOSTE / MANIFESTAZIONI DI INTERESSE



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

SERVIZIO URBANISTICA

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Artt. 17 – 18 della Legge Regionale 11 del 23.04.2004

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

Consultazione - Partecipazione - Concertazione

Osservazioni // Proposte // Manifestazioni di Interesse

* * * * *

IL RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICA

Visti gli atti della seduta del Consiglio Comunale del durante la quale il SINDACO ha presentato ed illustrato i contenuti del Documento Programmatico previsto dall'art. 18 - comma 1 - L.R. 11/04, finalizzato alla fase di consultazione, partecipazione e concertazione degli obiettivi del Primo Piano degli Interventi;

Ritenuto di procedere all'attuazione delle predette previsioni normative al fine di dare attuazione a quanto previsto nel citato Documento Programmatico, con riferimento alle fasi pubbliche di confronto sugli obiettivi del Piano e di presentazione di eventuali Osservazioni // Proposte // Manifestazioni di Interesse;

Evidenziato che le Proposte // Manifestazioni di Interesse che verranno presentate, se ritenute coerenti con gli obiettivi prefissati e correttamente predisposte secondo quanto prescritto all'interno del Documento Programmatico approvato, previa verifica ed approvazione da parte del Consiglio Comunale in apposita seduta, saranno recepite nel Piano, a formarne parte integrante formale e sostanziale;

Preso atto dell'elenco di Enti ed Associazioni allegato al Documento Programmatico ai quali verrà inviato (ai fini concertativi) copia dello stesso, nonché delle modalità di predisposizione e contenuti tecnici previsti per stesura delle Proposte // Manifestazioni di Interesse;

Vista la Legge 241/90 e la normativa per la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 ed in particolare gli artt. 6 - 17 e 18;

RENDE NOTO

che è possibile, per tutti gli interessati (cittadini, associazioni, imprese ecc.), presentare Osservazioni sui contenuti ed Obiettivi previsti nel Documento Programmatico, ai sensi dall'art. 18 - comma 2 - L.R. 11/04 (fase di consultazione, partecipazione e concertazione), per il Primo Piano degli Interventi, entro i 30 gg. successivi alla pubblicazione del presente AVVISO, come previsto dal Documento Programmatico;

che è altresì possibile, nel medesimo termine, presentare Proposte // Manifestazioni di Interesse in applicazione dell'art. 17 - comma 4 - L.R. 11/04, le stesse dovranno quindi pervenire entro 30 gg. dalla pubblicazione del presente AVVISO pena esclusione dalla valutazione, come previsto dal Documento Programmatico;

AVVERTE

tutti coloro che hanno già presentato, prima della pubblicazione del presente AVVISO, Osservazioni // Proposte // Manifestazioni di Interesse, dovranno confermare, entro i termini sopra stabiliti, quanto proposto tramite invio di specifica comunicazione in merito, provvedendo laddove lo ritenessero opportuno all'integrazione delle stesse secondo le indicazioni del Documento Programmatico, pena esclusione da ogni valutazione e/o considerazione.

INFORMA

che tutta la documentazione dovrà essere depositata in duplice copia qualora sia redatta su supporto cartaceo, mentre se inviata per Posta Elettronica Certificata andrà inviata all'indirizzo PEC del Comune (sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net), **avendo cura di firmare digitalmente tutti i file di testo e grafici che verranno allegati, pena esclusione da ogni valutazione e/o considerazione.**

Sommacampagna _____

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO
Arch. Paolo Sartori

ALL 4 - ELENCO ENTI ED ASSOCIAZIONI DA COINVOLGERE

Enti, Consorzi ed Autorità pubbliche potenzialmente interessati al Piano degli Interventi:

1. Autorità di bacino Interregionale del fiume Fissero – Tartaro - Canalbianco;
2. Consorzio di Bonifica Veronese;
3. Trenitalia spa;
4. Aeroporto Valerio Catullo;
5. Autostrada del Brennero;
6. Autostrada Milano - Venezia;
7. Veneto Strade;
8. Agenzia del territorio per Edilizia Residenziale (ATER);
9. ARPAV;
10. SPISAL;
11. Genio Civile di Verona;
12. Azienda Sanitaria Locale (Asl n. 22);
13. Vigili del Fuoco di Verona;
14. Protezione Civile - Sommacampagna;
15. Soprintendenza Beni Ambientali;
16. Soprintendenza Beni Archeologici;
17. Ispettorato Agricoltura di Verona;
18. Istituto Regionale Ville Venete;
19. Camera di commercio di Verona;
20. Rete Morenica;
21. Morenica srl;
22. Acque vive;
23. Acque Veronesi;
24. Consorzio ZAI - Quadrante Europa;
25. Consorzio di Tutela del Bianco di Custoza e Bardolino;
26. AGSM;
27. SNAM;
28. ENEL;
29. Terna;
30. Telecom Italia;

Associazioni di interesse comunale potenzialmente interessate al Piano degli Interventi:

1. Adiconsum;
2. Federconsum;
3. Confcommercio Sommacampagna
4. Confesercenti Sommacampagna;
5. Associazione Industriali di Verona;
6. Associazione Industriali Villafranca (AIV);
7. Associazione Liberi professionisti ed Imprenditori (ALPI);
8. Unione Provinciale Artigiani (Verona);
9. Coldiretti;
10. Confagricoltura;
11. Confederazione Italiana Agricoltori (CIA);
12. Cantina Sociale di Custoza;
13. WWF Italia;
14. Lega Ambiente;
15. Lega Italiana Protezione Uccelli;
16. Italia Nostra;
17. Parrocchia di Sommacampagna;
18. Parrocchia di Caselle;
19. Parrocchia di Custoza;
20. Polisportiva Caselle;
21. Promosport Sommacampagna;