



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

(Provincia di Verona)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

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

NUMERO DEL 29/05/2024

Oggetto: Adozione Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzo a fini residenziali delle aree ubicata in Frazione Caselle - via Tezze – Scheda Progetto Tipo B n. 13.1 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 nel 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 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 a dette varianti.

Con riferimento al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in esame si ricorda che lo stesso deriva dall'Accordo sottoscritto in data 06.07.2018 – Registro Scritture Private n. 443 – inserito ed approvato con la citata Variante n. 2 (Scheda Progetto - Tipo B - n. 13.1), i cui termini temporali di validità decorrono dalla data di efficacia della Variante 2 (05.06.2019) e pertanto esplicano i loro effetti sino al 05.06.2024.

Poiché le tempistiche di approvazione del P.U.A. si sono protratte per cause indipendenti sia dalla volontà dei proponenti intestatari dell'Accordo che di questo Comune (come più avanti illustrato), i predetti intestatari hanno inoltrato in data 20.05.2024 istanza di proroga dei termini stabiliti dall'art. 18 commi 7 e 7bis della L.R. n. 11 del 2004, che sarà oggetto di specifico provvedimento amministrativo, dandosi atto che alla data attuale il P.U.A. può essere adottato in quanto valido ed approvabile, in applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 2004.

Va inoltre precisato che, nella adottata Variante n. 3, non sono previste modifiche alle previsioni urbanistiche, normative e regolative contenute nella Scheda Progetto 13.1 di cui il PUA in adozione.

In data 11.09.2019 al prot. 20640 è stato presentato, dagli aventi titolo firmatari del predetto Accordo e comproprietari delle aree interessate, nonché possessori dei diritti reali e della disponibilità delle stesse, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in applicazione delle previsioni pianificatorie della Scheda Progetto 13.1, ai sensi dell'Art. 20 della legge regionale citata, cui ha fatto seguito l'avvio dell'iter tecnico amministrativo finalizzato

alla verifica di conformità dello stesso alle norme ed alle previsioni del P.I., nonché la fase di raccolta dei pareri interni degli uffici comunali competenti ad esprimersi in merito e di quelli esterni che, nello specifico, sono identificabili con i pareri di Enti / Società preposti all'erogazione dei pubblici servizi e del Consorzio di Bonifica per quanto attiene alla Compatibilità Idraulica.

Il P.U.A. è finalizzato alla regolazione e successiva realizzazione degli interventi, concordati, sulle aree poste tra le attuali via Tezze (lato sud) e via Villa (lato ovest) della Frazione di Caselle, l'Autostrada A 4 e l'edificio esistente, urbanisticamente regolato nel P.I. vigente da un Piano Particolareggiato (denominato B.A.O.), da un'area di espansione residenziale già realizzata (PUAC 30) e dall'area di completamento residenziale posta in fregio a via Divisione Acqui (Zona residenziale di completamento B3).

L'intero ambito di intervento, così come risultante dalla Variante n. 2 al Piano degli Interventi (come sopra richiamata) ha una superficie complessiva di mq 51.106 reali, dei quali 7.670 edificabili a fini residenziali, ove è possibile la realizzazione di 12.600 mc di volume urbanistico corrispondenti a 4.200 mq utili di superficie lorda di pavimento e mq 2.394 di superfici accessorie.

La rimanente superficie di mq 43.436 è destinata all'ampliamento ed ammodernamento di via Tezze (parcheggi e pista ciclabile) per una superficie di mq 1.800 (costituente le "urbanizzazioni primarie" dell'edificazione in progetto) e la futura realizzazione (da parte del Comune) di un'area boscata di mitigazione degli impatti autostradali sull'abitato di Caselle (in sintonia con le previsioni del P.A.T. vigente) per una superficie di mq 41.036, che verranno ceduti (con la Convenzione attuativa del P.U.A.) al Comune, a scomputo parziale del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa – Art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01), a conferma di quanto stabilito nell'Accordo 443/18 approvato in allegato alla Variante 2 al P.I., come sopra richiamata.

Si fa presente che la cessione di dette aree al Comune fa riferimento alle disposizioni dell'art. 4 della legge 847/1964, alle disposizioni dell'art. 2 comma 3 del D.P.R. 633/72 (ove è stabilito che non costituisce "cessione di beni" quella relativa a terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria) e dell'Art. 36 comma 2 del D.L. 233/2006 ove si prevede che *"ai fini dell'applicazione del D.P.R. 663/72 e successive modificazioni, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune"*.

In tal senso l'interpretazione normativa corrente prevede che si debba considerare *"suscettibile di utilizzazione edificatoria un terreno quando siffatta utilizzazione comporta la trasformazione del terreno in un qualcosa di nuovo e di diverso; al contrario vi sarebbe inedificabilità anche quando l'utilizzazione del terreno è limitata, e comunque strumentale ad un miglior utilizzo del terreno"* (Consiglio Nazionale del Notariato).

Alla luce di tali disposizioni e considerato che la suddetta area in cessione verrà destinata un'area boscata di mitigazione degli impatti autostradali sull'abitato di Caselle (Area Boscata nel P.I. vigente in sintonia con le previsioni del P.A.T.) e la rimanente parte verrà destinata a standard urbanistico [Lettera h della D.G.R. 3178/2004 pag. 331 del B.U.R. Veneto n. 105 del 22.10.2004], va evidenziato che, con riferimento all'Art. 6 dell'Accordo 443/2018 cui fa riferimento il P.U.A., tale cessione non risulta soggetta al regime fiscale del citato D.P.R. 663/72.

L'insediamento residenziale prevede, sulla base dello standard urbanistico vigente (150 mc/ab), l'insediamento di 84 abitanti potenziali, corrispondenti ad uno STANDARD URBANISTICO di mq 2.520, che vengono soddisfatti parte dalle suddette aree destinate alla sistemazione viaria di via Tezze (per mq 1.800), parte accorpate alle aree boscate di cui sopra (per mq 437) e parte monetizzate (per mq 283).

Nello Schema di Convenzione depositato il valore di monetizzazione delle predette aree standard è stato "proposto" in € 93,00 per mq (corrispondenti quindi ad un importo complessivo di € 26.319,00) rispetto al quale si ricorda che (in base alla Giurisprudenza Amministrativa consolidatasi negli ultimi anni) lo stesso DEVE corrispondere al VALORE DI MERCATO della AREE e quindi di aree edificabili NON URBANIZZATE.

Al fine di verificare la congruità di tale valore in relazione a quello di mercato, si ritiene che debba essere verificato essere corrispondente, quanto meno, al valore delle stesse ai fini I.M.U., provvedendosi in merito nel periodo intercorrente tra l'Adozione e l'Approvazione del P.U.A..

Si fa poi presente che l'attuazione dell'intervento edilizio richiede la realizzazione di una nuova cabina di distribuzione elettrica (Enel) – si vedano le Tavole progettuali allegate e pag. 12 della Relazione Tecnico – Illustrativa – la cui ubicazione è stata indicata (concordemente tra privati proponenti, i tecnici dell'Area Lavori pubblici e l'Ente erogatore del Servizio) nelle aree di verde pubblico fronteggiate l'ambito di intervento (a nord di via Tezze), all'interno del PUAC 30 (già realizzato e collaudato) di cui costituiscono parte dello standard primario, per una superficie di mq 55.

Tale area, dopo la realizzazione (da parte dei proponenti) della cabina elettrica, dovrà essere ceduta (con la cabina stessa) all'Enel e pertanto essendo parte del patrimonio comunale, ne andrà autorizzata la cessione, integrando

opportunamente il testo convenzionale presentato (art. 12), che prima della sottoscrizione dovrà essere portato all'esame del Consiglio Comunale, per l'approvazione e l'autorizzazione, monetizzandone il valore ad importo unitario (a mq) almeno pari a quello delle aree secondarie sopra indicato.

Per quanto riguarda i termini e le attività procedurali si fa presente che il progetto di P.U.A. entro i termini temporali stabiliti dall'art. 20 della L.R. n. 11 del 2004, è stato oggetto di copiosa ed intensa attività istruttoria giusto parere tecnico in atti del 25.11.2019 (si richiamano le successive note istruttorie datate 26.05.2020 e 18.02.2021 sulle integrazioni depositate), notificata con interruzione del termine procedimentale di legge (art. 20 L.R. 11 del 2004) con comunicazione prot. 27702 del 25.11.2019.

Oltre che l'acquisizione dei pareri interni ed esterni necessari (come da documentazione in atti) il P.U.A. è stato portato all'esame della Commissione Edilizia Comunale (Art. 20.1 del Regolamento Edilizio) nelle sedute 07.11.2019 e del 29.05.2020, sempre con esito positivo sia pure con prescrizioni, in relazione ai citati accertamenti istruttori effettuati dall'Ufficio Urbanistica.

Sul procedimento hanno quindi pesato inevitabilmente le conseguenze del periodo emergenza sanitaria connessa con l'epidemia del Covid-19, che ha di fatto comportato la proroga i termini procedurali, per quanto attiene al deposito delle integrazioni documentali richieste e necessarie.

In data 21.12.2021 al prot. 27115 è stato depositato il progetto di P.U.A. aggiornato ed integrato secondo quanto emerso e prescritto a seguito dalle attività istruttorie svolte, composto da:

- ✓ Tavola 1 – Corografia e calcoli;
- ✓ Tavola 2 – Rilievo dell'area e dello stato di fatto - sc. 1:500;
- ✓ Tavola 3 – Planimetria di progetto – Norme Tecniche Operative;
- ✓ Tavola 4 – Marciapiede – Parcheggi – Pista Ciclopedonale – Piantumazioni – Sezioni stradali e Segnaletica;
- ✓ Tavola 5 – Reti fognature Nere;
- ✓ Tavole 6 – Reti fognature Bianche;
- ✓ Tavola 7 – Rete Idrica;
- ✓ Tavola 8 – Rete Enel;
- ✓ Tavola 9 – Rete Telecom;
- ✓ Tavola 10 – Rete Illuminazione Pubblica;
- ✓ Tavole 11 – Rete Gas
- ✓ Computo Metrico Estimativo;
- ✓ Convenzione Urbanistica (Schema);
- ✓ Norme Tecniche di Attuazione;
- ✓ Relazione Tecnico Illustrativa .

Contestualmente venivano depositati i seguenti documenti / pareri tecnici a completamento dell'iter istruttorio descritto:

- Visure catastali proprietà;
- EL.01 relazione Tecnica IP Tezze;
- EL.02 Calcolo illuminotecnico IP Tezze;
- Tavola 01 Planimetria Elettrico IP Tezze
- Parere Morenica GAS;
- Parere Acque Veronesi;
- Parere Consorzio Bonifica di Compatibilità Idraulica;
- Parere Enel;
- Parere Telecom;
- Risposta Prescrizioni Servizio Ecologia;
- Risposta Prescrizioni Ufficio LL.PP.

Nella predetta documentazione il Parere di Compatibilità Idraulica risulta espresso da parte del Consorzio di Bonifica ai sensi della D.G.R. 2948 del 06.10.2009, avuto presente che già in sede di approvazione della Variante n.2 al P.I. il medesimo Consorzio si era positivamente espresso (parere 1-1205 del 18.01.2019) trasmettendo la propria determinazione al Genio Civile di Verona, senza ulteriore riscontro in merito.

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, quindi prima del deposito degli atti progettuali finali del P.U.A., 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 dell'intero territorio comunale 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.

In definitiva il parere specifico vincolante ed obbligatorio sull'analisi territoriale trasmessa, previsto dalla normativa vigente, è 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.

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 quindi proseguire in pendenza di detto parere specifico, rimanendo quindi interrotto, nonostante si sia inviata specifica richiesta al Genio Civile (in ragione dall'interesse pubblico che soggiace alla realizzazione dell'area boscata) con nota prot. 18524 del 14.04.2022 ivi allegando una verifica puntuale sull'area di intervento, cui ha fatto seguito un sollecito inviato con nota prot. 5931 del 09.03.2023.

Il parere previsto dall'Art. 89 del D.P.R. 380/01 relativo alla compatibilità del P.U.A. alla normativa sismica vigente è pervenuto – FAVOREVOLE – in data 20.12.2023 giusto prot. 27844.

Per quanto attiene, invece, all'Accordo 443/2017 e più precisamente all'Art. 7 – lett. A, che regola il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), previsto e concordato, si rileva che il versamento della III Rata non risulta ancora essere stato effettuato a causa delle problematiche sopra descritte, si ritiene quindi di dover stabilire che tale versamento debba essere effettuato entro 90gg. dalla esecutività della **delibera di approvazione del P.U.A.**

Per quanto attiene, infine, allo Schema di Convenzione depositato, si precisa che trattasi di un testo preliminare contenente indicazioni ed articolato che andrà CONFERMATO e VERIFICATO in sede di stipulazione notarile a seguito della stesura del testo finale, in relazione all'esito del procedimento di approvazione.

In tal senso si demandano, sin d'ora, all'Ufficio Urbanistica con il supporto dei Servizi Comunali coinvolti e/o competenti ad esprimersi in materia, le attività di verifica dei contenuti tecnici e di quelli connessi, 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;

accertato che la prevista cessione di terreni per la realizzazione dell'area boscata di mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle, trattandosi di trasferimento di area "non suscettibile di utilizzazione edificatoria"

poiché destinata a standard / opera di urbanizzazione primaria (D.G.R. 3178/2004 – Lett. h) ai sensi dell'Art. 4 della L.847/1964 e secondo le Norme Tecniche operative del P.I. vigente, va esclusa dall'applicazione dell'IVA ai sensi dell'Art. 2, comma 3 lett. C del D.P.R. 633/1972;

ritenuto che, per quanto attiene all'Accordo 443/2017 - all'Art. 7 – lett. A che regola il pagamento monetario del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), il versamento della III Rata debba essere effettuato entro 90gg. dalla esecutività della delibera di approvazione del P.U.A.;

dato atto che lo Schema di Convenzione presentato costituisce il testo preliminare schematico che andrà confermato e verificato in sede di stipulazione notarile, a seguito della stesura del testo finale in relazione all'esito del procedimento di approvazione, ivi apportando le integrazioni necessarie per adeguarlo alle disposizioni del D.Lgs 36/2023 applicabili;

richiamato per relationem tutto quanto in premessa sia a supporto che a motivazione del presente provvedimento deliberativo e delle prescrizioni contenute nel deliberato che segue;

ricordato 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), verrà avviata la 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 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;

considerato che la Scheda Progetto 13.1 del P.I. vigente è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. all'interno della Variante n.2 al P.I., di cui al parere della Commissione Regionale VAS n. 44 del 14.03.2019 con il quale la stessa è stata esclusa da tale procedura e da quella afferente alla Vi.N.Ca., contrariamente alle altre Schede Progetto (ivi indicate) per le quali è stata invece prevista un'ulteriore procedura di verifica **in fase di attuazione**.

ritenuto che debba essere verificata la congruità del valore di monetizzazione delle aree standard "proposto", pari ad € 93,00/mq, in relazione ai valori di mercato ed in rapporto al valore delle aree edificabili ai fini I.M.U., provvedendo in merito nel periodo intercorrente tra l'Adozione e l'Approvazione del P.U.A.;

ritenuto che, con riferimento alla realizzazione (da parte dei proponenti) della cabina elettrica di servizio del P.U.A. su aree comunali esterne al perimetro dello stesso, da cedere poi all'Enel (previo espletamento delle procedure di legge in merito), debba essere inserita tra le MONETIZZAZIONI di aree standard integrando il testo convenzionale presentato (art. 12), fissando per le stesse un valore unitario di monetizzazione pari a quello delle aree di standard secondario;

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. 44 del 14.03.2019, 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 richiamare per relationem tutto quanto in premessa illustrato a supporto ed a motivazione del presente provvedimento deliberativo e delle prescrizioni / indicazioni del deliberato che segue;

- 2) 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. 2, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata presentato in data 11.09.2019 al prot. 20640 dagli aventi titolo firmatari dell'Accordo 443/2017, relativo alla trasformazione d'uso verso la residenza di un'area ubicata in via Tezze frazione Caselle, composto dai seguenti elaborati, che si allegano alla presente a formarne parte integrante, formale e sostanziale:
- ✓ Tavola 1 – Corografia e calcoli;
 - ✓ Tavola 2 – Rilievo dell'area e dello stato di fatto - sc. 1:500;
 - ✓ Tavola 3 – Planimetria di progetto – Norme Tecniche Operative;
 - ✓ Tavola 4 – Marciapiede – Parcheggi – Pista Ciclopedonale – Piantumazioni – Sezioni stradali e Segnaletica;
 - ✓ Tavola 5 – Reti fognature Nere;
 - ✓ Tavole 6 – Reti fognature Bianche;
 - ✓ Tavola 7 – Rete Idrica;
 - ✓ Tavola 8 – Rete Enel;
 - ✓ Tavola 9 – Rete Telecom;
 - ✓ Tavola 10 – Rete Illuminazione Pubblica;
 - ✓ Tavole 11 – Rete Gas
 - ✓ Computo Metrico Estimativo;
 - ✓ Convenzione Urbanistica (Schema);
 - ✓ Norme Tecniche di Attuazione;
 - ✓ Relazione Tecnico Illustrativa .
- 3) di dare atto che l'intervento previsto corrisponde alla Scheda Progetto n. 13.1 – Variante 2 del P.I. vigente, già sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., di cui al parere della Commissione Regionale VAS n. 44 del 14.03.2019, con il quale è stata esclusa dalla procedura medesima e da quella afferente alla Vi.N.Ca;
- 4) di approvare, per quanto di competenza, la realizzazione (da parte dei proponenti) di una cabina elettrica di servizio ubicata su aree comunali esterne al perimetro dello stesso, da cedersi poi all'Enel (previo espletamento delle procedure di legge in merito), stabilendo che tale cessione potrà avvenire a seguito della MONETIZZAZIONE dell'area necessaria (mq 55) analogamente a quanto previsto per gli standard urbanistici secondari del P.U.A., integrando il testo convenzionale presentato (art. 12) e fissando per le stesse un valore unitario di monetizzazione pari a quello delle aree di standard secondario;
- 5) di stabilire che debba essere verificata la congruità del valore di monetizzazione delle aree standard "proposto", pari ad € 93,00/mq, in relazione ai valori di mercato ed in rapporto al valore delle aree edificabili ai fini I.M.U., provvedendo in merito nel periodo intercorrente tra l'Adozione e l'Approvazione del P.U.A.;
- 6) di stabilire altresì che, per quanto attiene all'Accordo 443/2017 - all'Art. 7 – lett. A, che regola il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), che la III Rata dello stesso debba essere versata entro 90gg. dalla esecutività della delibera di approvazione del P.U.A.;
- 7) di prendere atto che la prevista cessione di terreni per la realizzazione di un'area boscata di mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle, trattandosi di trasferimento di area "non suscettibile di utilizzazione edificatoria" poiché destinata a standard / opera di urbanizzazione primaria (D.G.R. 3178/2004 – Lett. h) ai sensi dell'Art. 4 della L.847/1964 e secondo le Norme Tecniche operative del P.I. vigente, va esclusa dall'applicazione dell'IVA ai sensi dell'Art. 2, comma 3 lett. C del D.P.R. 633/1972 e di prescrivere che il testo convenzionale proposto sia integrato / modificato a pag. 21 - Art. 10, sostituendo il 4° capoverso con il seguente : *"Si dà atto che, trattandosi di trasferimento di area non suscettibile di utilizzazione edificatoria in quanto destinata alla realizzazione di opera di urbanizzazione primaria / secondaria ai sensi dell'art. 4 della legge 847/1964 e secondo le norme tecniche operative del P.I. vigente, la cessione è esclusa dall'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c del D.P.R. 633/1972"*;
- 8) di dare atto che lo Schema di Convenzione presentato costituisce il testo preliminare schematico che andrà confermato e verificato in sede di stipulazione notarile, a seguito della stesura del testo finale in relazione all'esito del procedimento di approvazione, ivi apportando le integrazioni necessarie per adeguarlo alle disposizioni del D.Lgs 36/2023 applicabili;

- 9) di ricordare 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;
- 10) 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 e del D.Lgs 33/2013

IL RESPONSABILE
Paolo Sartori

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.