

AL  
RESPONSABILE UFFICIO TECNICO ED. PRIVATA URBANISTICA  
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
Piazza Carlo Alberto, 1  
37066 SOMMACAMPAGNA (VR)

Comune di Sommacampagna-VR		
	31/3/2015 Nr. 0005047	
	Titolario	
	6	3

P.SAR

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.18, COMMA 2, L.R.V. 2004 N.11 PER  
IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI -**

\*\*\*

I Sottoscritti Parise Bruno,  
[redacted] e Parise Michele

Presa visione dei contenuti ed obiettivi previsti dal Documento programmatico del Sindaco di cui all'art.18 comma 1, L.R.V. 2004 n.11, pubblicato in data 6 marzo 2015, formulano le seguenti

#### **OSSERVAZIONI E PROPOSTE**

Gli scriventi sono comproprietari dell'entità immobiliare sita in Comune di Sommacampagna, località La Palazzina del Prete, consistente in fabbricato abitativo distinto nel Catasto Edilizio Urbano del medesimo Comune al f. 22 m. 1163 sub 1, annesso rustico censito al m. 1481 sub 1 (ex m.126), e terreno distinto al Catasto Terreni al f. 22 mm 1480 -181-188, insistente in parte in zona BC/5 - Beni culturali e ambientali, e ricompresa dal PAT nell'Ambito Territoriale Omogeneo n.6 - Ambito rurale di pianura.

L'annesso insistente sul m.1481 sub 1 (ex 126) consiste in un'unità edilizia già utilizzata come annesso rustico-tettoia, andata rovinando con gli anni, in ordine alla quale la proprietà e i propri danti causa, fin da tempo risalente, hanno mostrato la volontà e l'intendimento di mantenerne struttura e funzionalità.

L'amministrazione pubblica, interpellata sul rilascio di un atto assentivo per un intervento di manutenzione, consolidamento e recupero della predetta unità, ha opposto la rigorosa interpretazione della relativa NTA della variante n.19 al PRG del Comune di Sommacampagna adottata ai sensi dell'art.10 L.R.V. 1985 n.24, con delibera G.C.del 21.09.2000 n.56 ed approvata con delibera G.R.V. del 13.09.2002

n.2544, che ne prevede un grado di protezione 8 e consente l'intervento della "demolizione senza ricostruzione".

Già con istanza in data 22.06.2005 prot. 10281 e successiva di data 29.04.2008 prot.7078, la proprietà, per superare ogni possibile contrasto interpretativo in ordine alla disciplina urbanistica applicabile, ha formulato all'amministrazione richiesta di revisione del grado di protezione del manufatto in questione onde potersi assentire l'intervento di recupero ed il conseguente riutilizzo.

Con comunicazione di data 15.05.2008 prot.7816 il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ha riscontrato detta richiesta di revisione comunicando che: *"... si rileva che la modificazione proposta appartiene propriamente alla sfera delle attività pianificatorie demandate al PI, fatta salva a monte la presenza del necessario indirizzo strategico del PAT...Ricordato che l'approvazione del PI è unicamente demandata alla competenza comunale ed è successiva alla definitiva approvazione del PAT da parte della Regione Veneto, non può che rilevarsi l'impossibilità allo stato attuale di dare compiuta risposta alle VS istanze., dovendosi rimandare il loro eventuale accoglimento alle previsioni del futuro PI".*

Atteso l'avvio della fase di consultazione e partecipazione per il Primo Piano degli Interventi, la scrivente proprietà intende riformulare all'amministrazione precedente la richiesta di revisione del grado di protezione 8, che prevede per l'unità edilizia insistente catastalmente sul m.1481 sub 1 (ex 126) del foglio 22 l'intervento della "demolizione senza ricostruzione", e/o comunque la modifica della disposizione perchè venga adottata in sede di elaborazione dell'imminente Piano degli Interventi una previsione che consenta di preservare e recuperare l'annesso rustico preesistente e la sua funzionalità.

Tutto ciò premesso, si

#### **PROPONE E RICHIEDE DI**

- 1) Modificare per l'unità edilizia distinta al Catasto Edilizio Urbano del medesimo Comune al f. 22 m.1481 sub 1 (ex 126) il grado di protezione 8 che consente l'intervento della "demolizione senza ricostruzione" previsto dalla variante n.19/2000 al PRG, e prevedere un diverso grado di protezione che consenta il mantenimento in vita dell'annesso rustico preesistente e, per l'effetto, il suo recupero anche con cambio della

destinazione d'uso come accessorio della residenza, eventualmente anche in posizione differente da quella originaria;

- 2) In ogni caso, anche mediante revisione del Piano delle Corti, introdurre una specifica previsione che consenta *"all'interno degli ambiti delle Corti Rurali di Antica origine, di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85"* e, nella specie, per l'unità edilizia distinta al Catasto Edilizio Urbano del medesimo Comune al f. 22 m.1481 sub 1 (ex 126) la realizzazione di interventi di manutenzione, restauro, adeguamento igienico e tecnologico, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e, per l'effetto, consentire il recupero dell'annesso preesistente, eventualmente anche in posizione diversa da quella originaria.

Per quanto necessario, si

#### OSSERVA

##### ***a) Sul criterio del rilevante interesse pubblico -***

Le proposte quivi formulate appaiono coerenti con la contestuale realizzazione dell'interesse pubblico, specialmente nel rispondere all'esigenza pubblica di riqualificazione del territorio e del vantaggio ambientale, giacché, il recupero del manufatto originario realizza un miglioramento qualitativo dell'ambiente garantendo il riordino del contesto paesaggistico.

Risultano, altresì, pienamente rispondenti all'obiettivo di sostenibilità ambientale di favorire il risparmio del territorio e delle sue risorse naturali mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente a fronte dell'assenza di nuovi volumi.

##### ***b) Sulla coerenza con la pianificazione strategica -***

Le proposte in oggetto, risultano, altresì, compatibili con le previsioni programmatiche e gli indirizzi strategici delineati nel PAT.

Nello specifico, quanto alle aree di interesse storico-culturale, e per quanto quivi di interesse, l'**art.4.1.d** NTA del PAT consente: *"nei casi nei quali venga manifestata l'intenzione di riutilizzare piccoli annessi rustici dei quali la normativa vigente preveda la demolizione senza ricostruzione, il PI può, previo accertamento puntuale, prevedere il mantenimento in vita con cambio della destinazione d'uso come accessorio della residenza (autorimessa o simili)"*.

Laddove, l'**art.5.2.1** NTA del PAT prevede che: *"....Per gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, oltre agli interventi a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 sempre consentiti, è ammessa anche la ristrutturazione con*

demolizione e fedele ricostruzione, con aumento del numero delle unità immobiliari (fino ad un massimo di 2), anche nel caso di ampliamento dell'edificio fino a 800 mc, purché aventi superficie utile netta non inferiore a mq. 80 cadauna. E' consentita anche la variazione della destinazione d'uso verso la residenza e le altre destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, sempre nei limiti di quanto previsto dal PI, per gli edifici dallo stesso individuati e schedati, riguardo alla volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite con condoni, senza variazioni...".

Più in particolare, l'**art.8 b NTA del PAT per gli aggregati e le corti rurali** prescrive: **"sono sempre consentiti interventi di manutenzione, restauro, adeguamento igienico e tecnologico senza incremento di volume, ristrutturazione.."** ed altresì: **"All'interno degli ambiti delle Corti Rurali di Antica origine, di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85, è comunque sempre possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamente non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in deroga ai limiti dimensionali stabiliti per ogni singolo A.T.O. purché nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., prevedendo la possibilità di trasferimento della cubatura eventualmente necessaria dagli A.T.O. limitrofi, la cui dotazione volumetrica andrà ridotta dell'equivalente entità volumetrica trasferita"**.

D'altro canto, lo stesso **Documento programmatico del Sindaco** tra le direttive progettuali da seguire per l'elaborazione del Piano degli Interventi ha confermato l'azione di revisione del Piano delle Corti, anche attraverso la previsione di norme che consentano **la valorizzazione ed il recupero funzionale e sociale dei volumi esistenti.**

#### **c) Sulla localizzazione -**

Le proposte della proprietà sono volte al mantenimento in vita dell'unità edilizia originaria, andata parzialmente in rovina con il tempo, ed al ripristino della sua funzionalità.

L'intervento che la proprietà si propone di realizzare è, quindi, di operare sull'esistente per il ripristino degli elementi costitutivi originari nel rispetto delle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale (siccome previsto dall'Allegato A, lettera b- annessi rustici, del PAT).

L'annesso potrà insistere sulla stesso sedime del manufatto originario, ovvero, a discrezionalità dell'ente pianificatore, potrà localizzarsi in posizione differente dalla preesistenza, comunque preservando le caratteristiche paesaggistiche e culturali esistenti.

\*\*\*

**In conclusione**, tenuto conto che le osservazioni e le proposte quivi formulate:

- a) risultano coerenti con la contestuale realizzazione dell'interesse pubblico di riqualificazione del territorio, di risparmio del territorio e del vantaggio ambientale, giacchè il mantenimento in vita dell'unità edilizia in questione non arreca alcun danno ambientale, anzi riordina e valorizza il contesto;
- b) risultano compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi strategici già delineati dall'amministrazione precedente in sede di approvazione del Piano di Assetto del Territorio e siccome confermati quali linee direttive da seguire a livello operativo in sede di elaborazione del Piano degli Interventi;
- c) assicurano il mantenimento e la tutela delle caratteristiche paesaggistiche e culturali esistenti;

**si auspica l'accoglimento da parte dell'amministrazione precedente.**

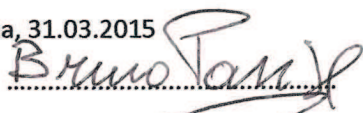
Si allega:

1. Relazione tecnico-illustrativa comprensiva di allegati planimetrici e fotografie.

Si dichiara fin d'ora piena disponibilità ad ogni integrazione ritenuta necessaria dall'amministrazione precedente.

Sommacampagna, 31.03.2015

Parise Bruno



Parise Michele



*Depositata presso Protocollo del Comune in duplice copia cartacea*