



COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.



Piano degli Interventi

Documento Programmatico del Sindaco

IL SINDACO

Graziella Manzato

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giandomenico Allegri

**Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -
URBANISTICA - S.I.T.**

Arch. Paolo Sartori

Gennaio 2015

INDICE

PREMESSA.	pag.	2
Il Documento del Sindaco : Partecipazione, trasparenza e coordinamento.	pag.	4
La nuova urbanistica . dal P.R.G. al P.I..	pag.	5
I contenuti tecnici e la sostenibilità ambientale.	pag.	7
Le procedure.	pag.	9
Perequazione, compensazione e credito.	pag.	11
Il ruolo dei privati ed il Contributo di Sostenibilità degli interventi.	pag.	12
Gli OBIETTIVI del piano.	pag.	14
Manifestazioni di Interesse e Contributo di Sostenibilità – Contenuti Tecnici.	pag.	19
Prospetto Riassuntivo di quantificazione del Contributo di Sostenibilità.	pag.	24
Schema Avviso Pubblico.	pag.	25
Elenco Enti ed Associazioni da coinvolgere.	pag.	26

PREMESSA.

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 – Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio – di seguito Legge Regionale – ha profondamente innovato la previgente normativa inerente alla pianificazione territoriale (L.R. 61/85), sancendo principi e finalità ai quali vanno ispirati gli strumenti di programmazione ed attuazione dei relativi interventi:

- garantire la sostenibilità ambientale e socio economica delle azioni e dei programmi di sviluppo e trasformazione territoriale, nel rispetto delle risorse naturali e della qualità della vita delle future generazioni;
- tutela delle identità storico-culturali e degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso la valorizzazione dei Centri Storici e la promozione del recupero e della riqualificazione edilizia ed ambientale degli insediamenti esistenti;
- tutela del paesaggio rurale sia nella parte collinare che in quelle pianeggianti del territorio, delle aree e degli ambiti che posseggono riconosciute valenze paesaggistiche naturalistiche nonché dal dissesto idrogeologico, attraverso la minimizzazione dei nuovi insediamenti a favore della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo e delle sue immediate vicinanze;
- prevedere un'adeguata dotazione strutturale ed infrastrutturale al fine di garantire e perseguire il benessere economico e soddisfare le esigenze dei cittadini.

La riforma prevede, in particolare, che il Piano Regolatore Comunale (P.R.C. – art. 12 della legge regionale, sia articolato in disposizioni che attengono all'impianto urbanistico cosiddetto "**strutturale**", costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni definite "**operative**" contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

In P.A.T. dopo aver individuato, catalogato e cartografato le invarianti, le tutele ed i vincoli derivanti dalla conformazione fisica del territorio (condizione geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica), in relazione agli indirizzi della pianificazione territoriale di livello superiore e per la tutela della sicurezza della comunità locale, delinea e specifica, sia a livello grafico che normativo, il quadro delle scelte, e delle azioni strategiche volte a soddisfare i bisogni e le esigenze della comunità locale.

Va ricordato che con Delibera della Giunta Regionale n. 556 del 3 maggio 2013, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 42 del successivo 17 maggio, è stato ratificato, ai sensi dell'art. 15 - commi 7 ed 8 della Legge Regionale n. 11 del 2004, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), che costituisce la prima parte del.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo "strumento pianificatorio" (seconda parte del P.R.C.), di sola competenza ed approvazione comunale (detto *Piano Operativo* o *Piano del Sindaco*) che individua e disciplina le "**azioni**" di trasformazione del territorio di iniziativa privata e pubblica o di interesse pubblico e definisce l'organizzazione infrastrutturale del territorio e dei servizi.

E' il Piano degli Interventi che dà operatività agli indirizzi strategici del P.A.T., definendo modalità, forme e tempi per la concretizzazione e realizzazione degli interventi che ne danno attuazione.

Infatti mentre P.A.T. è caratterizzato e predisposto sulla base di previsioni decennali ed ha validità a tempo indeterminato, il P.I., che deve confrontarsi ... *con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche ... e attuarsi ... attraverso interventi diretti o a mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)...* previa individuazione degli ambiti di trasformazione // espansione e programmazione delle nuove infrastrutture ed aree per servizi, ha durata quinquennale, il cui decorso determina la decadenza delle previsioni non attuate.

Con l'entrata in vigore del P.A.T., al solo fine di non interrompere la continuità dell'azione di governo del territorio ed in attesa della stesura ed approvazione del Piano degli Interventi, l'attuale Piano Regolatore generale (P.R.G.), ai sensi della legge regionale (art. 48 comma 5bis), ne ha momentaneamente e provvisoriamente assunto le funzioni.

La stesura del Piano degli Interventi non può pertanto che prendere le mosse dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente (P.R.G.) e dalla sua necessaria revisione (grafica, normativa e regolamentare) per concludersi con l'individuazione ed approvazione delle **azioni operative (normative e pianificatorie)** in coerenza con l'idea e gli obiettivi di governo del territorio dell'Amministrazione, nonché con le previsioni strategiche del P.A.T. approvato.

Tale processo può anche non avvenire all'interno di un unico Piano degli Interventi, ma svilupparsi temporalmente per fasi successive in relazione all'evoluzione ed al mutamento delle condizioni socio – economiche e delle esigenze della popolazione che stanno alla base e giustificano la pianificazione comunale, senza compromettere la successiva attuabilità degli altri obiettivi previsti e salvaguardando la sostenibilità e l'equilibrio ambientale al fine di consegnare alle generazioni future un territorio il possibile integro e vivibile.

Un particolare accenno va dedicato alle *“Previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli od indirizzi strategici”* come individuate nella Tav. 4 del P.A.T. approvato (art. 8.e delle Norme Tecniche) ed alle indicazioni urbanistiche vigenti (nel P.R.G.) che ne risultano interdette e quindi non attuabili, per evidenziare che il P.I. potrà farsi carico delle relative determinazioni ed eventuali azioni *“compensative”*.

DATI GENERALI DI PROGETTO										
INTERO TERRITORIO COMUNALE	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
					Primari		mq tot.		Secondari	
							mq tot.			
	Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	153.300	mq/A.t. 1.022	10	10.220	mq/A.t.	20	20.440
		Altri interventi	mc	87.000	mq/A.t. 580	10	5.800	mq/A.t.	20	11.600
		Totale	mc	240.300	mq/A.t.	10	16.020	mq/A.t.	20	32.040
	Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	268.000	mq/mq s.t.	0,05	13.400	mq/mq s.t.	0,05	13.400
		Altri interventi	mq	114.930	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618
		Totale	mq	382.930	mq/mq s.t.	0,05	15.018	mq/mq s.t.	0,05	15.018
	Terziario (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	331.500	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750
Altri interventi		mq	76.840	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420	
Totale		mq	408.340	mq/mq s.l.p.	0,5	204.170	mq/mq s.l.p.	0,5	204.170	
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	45.560	mq/mc	0,075	3.417	mq/mc	0,075	3.417	
	Altri interventi	mc	4.500	mq/mc	0,075	338	mq/mc	0,075	338	
	Totale	mc	50.060	mq/mc	0,075	3.755	mq/mc	0,075	3.755	
Abitante Teorico (A.t.)			mc	150	Totale	Aree a standard	Ab. teorici	Standard per abitante		
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (*) = escluse Compensazioni esistente					mq	n.	mq/A.t.		
						493.945	1.602	308,3		

Dimensionamento generale del P.A.T. approvato

Il Documento del Sindaco - Partecipazione, trasparenza e coordinamento.

La normativa regionale (art. 18 - comma 1 - L.R. 11/04) prevede che la redazione ed approvazione del P.I. sia preceduta dalla predisposizione da parte del Sindaco di un **DOCUMENTO PROGRAMMATICO** contenente le linee guida poste alla base del progetto, “*le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi*” sul territorio della nuova pianificazione “**operativa**”, atte ad illustrarne gli obiettivi e le finalità, nonché ad attivare il necessario confronto con la popolazione e le attività insediate sul territorio, nonché a garantire la partecipazione e la concertazione con altri enti pubblici e con le associazioni economiche e sociali eventualmente interessate (art. 5 della legge regionale).

Pertanto, il presente Documento, dopo **la presentazione ed illustrazione in Consiglio Comunale**, verrà opportunamente pubblicizzato con le seguenti modalità:

- ✓ trasmissione all’elenco di Associazioni economiche e sociali ed Enti o Aziende pubbliche che si allega, ivi precisando che entro gg. 30 dal ricevimento dello stesso, potranno essere inviate eventuali osservazioni o segnalazioni in merito;
- ✓ pubblicazione sul sito internet del Comune al fine di renderlo accessibile e consultabile da chiunque intenda partecipare al processo di formazione del Piano, con inserimento nell’apposita sezione dell’Amministrazione Trasparente ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs 33/13;
- ✓ affissione negli spazi pubblici deputati di manifesti, secondo lo schema allegato, al fine di **consentire a tutti gli interessati di produrre, entro il medesimo arco temporale sopra indicato (30 gg. dalla data di affissione), le proprie valutazioni e/o proposte in merito**, secondo le modalità operative di seguito descritte.

In questa fase di evidenza pubblica, necessaria anche per adempiere al dettato normativo, si opererà al fine di consentire alla cittadinanza la massima partecipazione e condivisione degli obiettivi e delle azioni urbanistiche da attuare, secondo i seguenti principi ispiratori:

- ✓ **chiarezza** : intesa come massima semplicità strutturale e comprensibilità del linguaggio, pur nei limiti delle modalità di espressione normalmente utilizzate dai tecnici;
- ✓ **trasparenza** : intesa come disponibilità al confronto con le associazioni ed i cittadini, ottenuta anche attraverso eventuali incontri da effettuarsi durante la fase di esame delle osservazioni pervenute;
- ✓ **equità** : intesa come assunzione di un quadro di regole ed indirizzi comportamentali e di valutazione prodromiche alle decisioni ed alle scelte, che rendano le comprensibili ed evidenzino gli obiettivi perseguiti e gli effetti sul territorio;
- ✓ **qualità** : intesa come azioni di governo del territorio che tengano conto delle esigenze di carattere funzionale ma anche di quelle di carattere ambientale ed estetico, per coniugare gli interventi pubblici e privati con la tutela del paesaggio e dell’ambiente, la valorizzazione turistica del territorio e delle sue peculiarità rurali, enogastronomiche e storico - culturali;
- ✓ **coordinamento** : inteso come allineamento ed omogeneizzazione di tutti i programmi comunali connessi con il Piano (es. piano triennale opere pubbliche).

* * * * *

La nuova Urbanistica : dal P.R.G. al P.I..

Come già evidenziato la normativa urbanistica regionale assegna al vecchio Piano Regolatore Generale il compito di *traghetare*, dopo l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, la pianificazione comunale verso il nuovo impianto normativo configurato dalla legge di governo del territorio, assegnandogli provvisoriamente funzione di Piano degli Interventi (art. 48 - comma 5bis della legge regionale) **per le sole parti** dello stesso che risultino **compatibili con il nuovo assetto strategico territoriale delineato nel P.A.T.**

Il tale ottica il P.R.G. costituisce quindi il momento **transizione** tra l'attuale impianto urbanistico ed il nuovo P.I. che ... *pur avendo caratteristiche analoghe al vecchio PRG per quanto riguarda la struttura formale, assume caratteristiche diverse se rapportate alle singole fattispecie delle varie tipologie urbanistiche di cui lo stesso si compone.*

Tali nuove caratteristiche, come indicato negli atti di indirizzo previsti dall'art. 50 della legge regionale ed approvati con la Delibera della Giunta Regionale (D.G.R.) 3178/04, sono evidenziate dai ... *contenuti della nuova legge urbanistica regionale (valga per tutti la mancanza della suddivisione del territorio agricolo), ... da ... nuove e più contingenti modalità di gestione delle tutele e delle trasformazioni, nonché di normative di carattere generale, che comunque devono implementare i contenuti progettuali del PI (quale ad esempio la tematica connessa con la tutela e trasformabilità del paesaggio e/o dei paesaggi contenuta nelle direttive europee).*

In tal senso va elaborata una nuova articolazione tecnico normativa che consenta, nei limiti di una ragionevole innovazione, di ... *superare la rigidità classificatoria precedente attraverso nuove modalità di individuazione delle zone territoriali omogenee ("zoning" - D.M. 1444/68), non basata unicamente su quei criteri funzionali che, in passato, hanno reso più schematico e di facile utilizzo il processo di pianificazione, ma i cui esiti ... hanno messo in evidenza (le) notevoli contraddizioni intrinseche a tale meccanismo.*

*Lo zoning infatti riduce e semplifica le componenti complesse degli insediamenti a elementi semplici e convenzionali, rendendo rigida la struttura e specializzandola necessariamente per parti, **non consentendo l'esplicarsi di un sistema articolato e flessibile di relazioni tra le singole attività**, finendo per produrre ... **un impoverimento complessivo delle relazioni spaziali urbane territoriali** ... tipiche invece delle nostre città storiche.*

Ciò ha comportato l'utilizzo di modalità di intervento basate più sulla sovrapposizione di elementi normativi (vincoli di proprietà e vincoli edilizi) connessi alla necessità di sfruttamento della volumetria massima, che sul "**valore della progettualità e sulla ricerca della forma urbana**", i cui esiti sono testimoniati dall'architettura degli ultimi 50 anni dei nostri centri urbani.

*A questi esiti del tutto insoddisfacenti occorre, pertanto, contrapporre ipotesi alternative di modalità di rappresentazione e di categorie di progetto del territorio comunale, che vadano nella direzione di garantire **tutte quelle articolazioni fisico-funzionali tipiche dei tessuti urbani** ... in relazione alla specifiche realtà territoriali.*

La nuova suddivisione del territorio comunale dovrà quindi ... *privilegiare l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, ... definendo le "**zone**" in relazione alla loro formazione storica, alle trasformazioni intervenute nel tempo, al rapporto tra la tipologia*

edilizia e l'area di pertinenza, nonché al ... *rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.*

Analoghe considerazioni saranno necessarie con riferimento agli interventi pubblici in relazione alle cosiddette aree "**standard**" ed in particolare per le aree od ambiti destinati al riequilibrio ambientale del territorio, cioè da utilizzare come "parco", con uso specializzato del suolo, per costituzione della "**rete ecologica comunale**".

Per le realizzazione di questi importanti ed imprescindibili interventi destinati a mantenere e migliorare l'attuale "equilibrio ambientale" saranno utilizzati sia gli strumenti della perequazione, compensazione e del credito edilizio, previsti dagli art. 35 - 36 - 37 della legge regionale, ma anche e soprattutto gli "**accordi pubblico privato**", previsti invece all'art. 6, al fine di dare attuazione alle direttive del D.L. 152/06, come recepite nel P.A.T. attraverso la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e del relativo "**monitoraggio**".

Un nuovo approccio dovrà essere avviato nella "gestione" di quello che può essere definitivo il territorio "*non urbanizzato*", che ne costituisce circa l'80%, e quindi ... *occorre valutare le tematiche relative a quello che può essere definito il tessuto insediativo extraurbano ... che ... si caratterizza per la sua valenza ambientale e generalmente è destinato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ai fini di un suo utilizzo che non contrasti con i suoi caratteri.*

Già il previgente P.R.G. (Variante n. 17 cosiddetta Variante Ambientale) aveva operato per il riconoscimento, la classificazione e la tutela dei brani del territorio, degli "*oggetti vegetali*" significativi, nonché di quelle visuali panoramiche che rendono il territorio sommacampagnese unico e particolarmente gradevole ai residenti, nonché attrattivo per il turismo rurale, anticipando di un decennio ciò che la normativa nazionale (L. 10/2013) oggi prevede.

Peraltro non essendo più prevista la sottozonizzazione ai sensi della legge regionale 24/85 della zona agricola, assume sempre maggiore importanza e ruolo determinante la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, comprendendo comunque in tale zona quelle destinate all'agricoltura, che va intesa non solamente come funzione economico-produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario nelle sue molteplici e stratificate tipologie, dell'equilibrio ecologico e naturalistico.

Il Piano degli Interventi dovrà farsi carico di questo nuovo approccio al governo del territorio passaggio ed interpretarne **gli obiettivi nel rispetto di tali indicazioni**, al fine di garantire alla comunità locale il necessario equilibrio tra lo sviluppo urbanistico, il mantenimento delle tradizioni e la salvaguardia delle sue peculiarità.

(Le parti in corsivo sono tratte dagli atti di Indirizzo ex art. 50 della Legge Regione n. 11 del 2004 – D.G.R. 3178/04)

I contenuti tecnici e la sostenibilità ambientale.

Il primo Piano degli Interventi, in ragione del quanto previsto dall'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/04, diviene quindi (in parte) una sorta di "*Variante di Adeguamento*" del vigente P.R.G. e conterrà un mix di azioni volte alla pianificazione, progettazione e *governance* del territorio.

Dovrà quindi essere *regolativo* rispetto alla NORMATIVA esistente, contenere e disciplinare sia le trasformazioni dello stato di fatto che i nuovi "*interventi urbanistici*", anche attraverso l'utilizzo delle forme di negoziazione consentite dalla normativa, nonché aggiornare ed implementare il *quadro conoscitivo* del P.A.T..

In conformità all'art. 17 della legge regionale ed alle Norme Tecniche ed elaborati del P.A.T. approvato, i contenuti tecnici del progetto, possono essere così sinteticamente descritti:

1. aggiornamento del quadro conoscitivo del P.A.T. approvato e predisporre gli elaborati grafiche di piano, avuto riferimento agli ambiti gravati (nel P.A.T.) da incompatibilità;
2. "**dimensionamento**" in relazione agli obiettivi fissati, agli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) coinvolti nelle trasformazioni, nei limiti e con le disponibilità stabilite dal P.A.T.;
3. stesura del prontuario per la qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali;
4. revisione // rivisitazione della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee;
5. definizione dei parametri di intervento negli ambiti di urbanizzazione consolidata ed in tutte le aree per le quali risulta necessaria una regolazione (indici di densità e di parametrizzazione edilizia quali distanze, volumi e scomparti volumetrici, superfici, altezze ecc..) e disciplina delle destinazioni d'uso, con riferimento anche alla disciplina regionale sul commercio ed alla classificazione acustica degli interventi;
6. verifica della perimetrazione degli ambiti di interesse storico (zone A) e delle corti rurali nonché indicazione delle direttive per la revisione dei relativi Piano Particolareggiati;
7. individuazione di aree ed edifici da assoggettare a forme di tutela (storica, paesaggistica ed ambientale) anche in relazione ai perimetri dei "contesti figurativi" individuati nel P.A.T. e nel Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento;
8. definizione e localizzazione di opere e servizi pubblici o di pubblico interesse, con riferimento anche alla struttura viaria, previa verifica dell'attuale dotazione di aree per "*standard*" anche in riferimento agli interventi di "*progetto*";
9. individuazione degli ambiti (di nuova formazione o trasformazione dell'esistente) ove gli interventi debbono essere assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) : per intenderci, operando una semplificazione terminologica, le vecchie "lottizzazioni";
10. revisione delle vecchie Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. al fine di adeguarle alla nuova normativa ed agli indirizzi del P.A.T., attraverso la predisposizione delle nuove Norme Tecniche Operative;
11. revisione // nuova stesura del Regolamento Edilizio Comunale, dando atto che non essendo previsto dalla L.R. 11/04 potrà essere accorpamento alle Norme Tecniche Operative;
12. stesura della regolamentazione inerente l'applicazione di perequazione, compensazione urbanistica e credito edilizio (con proposta del relativo registro);

13. predisposizione delle normativa afferente alla zona agricola in relazione all'eliminazione della sottozonizzazione vigente, in rapporto alle indicazioni del P.A.T. ed alla disciplina contenuta negli art. 44 e seguenti della L.R. 11/04;
14. disciplina delle fasce di rispetto;
15. previsione e normazione di nuovi interventi di espansione in coerenza con gli indirizzi del P.A.T., con particolare riferimento a quelli afferenti alla valorizzazione ed alla sostenibilità ambientale, in relazione agli specifici obiettivi strategici previsti dal P.A.T.;
16. verifica della quantità massima di Superficie Agraria Utilizzata trasformabile utilizzata e residua in ragione del dimensionamento della stessa effettuato con il P.A.T.;
17. ogni altro contenuto tecnico risultasse necessario, in relazione agli obiettivi fissati, in ragione di quanto disposto dall'art. 17 della L.R. 11/04.

Il P.I. sarà concepito e strutturato tenendo conto degli effetti sull'ambiente delle azioni previste **nell'ottica di garantire, al di là delle regole e delle prescrizioni tecniche, il rispetto e la tutela dell'ambiente e delle risorse naturalistiche** che caratterizzano il territorio, nonché di "riparare" per quanto possibile agli effetti dannosi determinati dalle importanti infrastrutture che vi insistono (aeroporto - autostrada - ferrovia ecc.).

Va ricordato infatti che, in base alle vigenti norme ambientali ed in particolare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06, deve essere preliminarmente accertata, di tutti i piani e i programmi, **l'assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia e con riferimento al Parere espresso dalla Commissione Regionale VAS in sede di verifica del P.A.T. (parere n. 39 del 17 maggio 2012).

Sono qui, infatti, prescritti specifici approfondimenti degli effetti sullo stato dell'ambiente di talune azioni previste nel Rapporto Ambientale allegato al P.A.T. medesimo, con riferimento anche alle Osservazioni approvate, le cui ricadute sull'ambiente non sono state sufficientemente descritte ed espliciti al fine di accertarne la compatibilità ambientale.

Con lo stesso (citato) parere è stato infatti anche disposto che le azioni strategiche conseguenti a tali Osservazioni, prima dell'attuazione all'interno del P.I., debbano obbligatoriamente sottostare al procedimento di "verifica di assoggettabilità".

Sono qui, altresì, individuati gli indicatori del "monitoraggio" degli effetti sul territorio delle azioni di Piano, **effetti che vanno controllati e certificati al fine di poter garantire il rispetto dei livelli di compatibilità ambientale** delle azioni pianificatorie, con la conseguenza, quindi, che il P.I. dovrà impostare le azioni di monitoraggio necessarie ed opportune, in relazione alle disposizioni generali in materia ed alle Norme Tecniche Operative.

Non vanno, infine, dimenticati gli effetti che talune azioni pianificatorie possono avere sulle aree della Rete Natura 2000 (Sic - Zps), pur considerato che nessuna di tali aree è ubicata sul territorio comunale, bensì nei territori dei comuni vicini, rendendo necessaria la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) di tali azioni su tali siti.

Le procedure.

A seguito della presentazione - illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale (Art. 18 - comma 1 della legge regionale) viene attivata la fase di **consultazione, partecipazione e concertazione** con altri enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative (art 5 della legge regionale).

Per tali ragioni è quindi il Documento del Sindaco che deve farsi carico di impostare e “regolare” tali adempimenti nel rispetto del principio di imparzialità dell’azione amministrativa recentemente introdotto nella normativa afferente agli enti locali.

Va altresì precisato che, ovviamente, **questa fase** non può e non deve essere ripetitiva della “concertazione e partecipazione” che la legge regionale ha previsto in sede di redazione del P.A.T. (art. 5 della L.R. 11/04), ma che possa e **debba essere limitata agli aspetti specifici affrontati dal P.I.**, avendo tuttavia una particolare attenzione alle procedure di consultazione dei privati, con riferimento ai possibili accordi pubblico privato che possono divenire parte integrante del Piano ai sensi dell’art. 6 della legge regionale.

Nel caso debbano essere esplicitate le procedure di V.A.S., al “progetto” dovrà essere allegato il Rapporto Ambientale previsto dal D.Lgs 152/06 e dalla normativa regionale in materia e dovranno essere esperite le procedure di individuazione delle Autorità Ambientali, con trasmissione alle stesse del rapporto, per una valutazione preliminare in merito, nonché tutte le previste procedure di pubblicazione e pubblicizzazione del Rapporto Ambientale stesso.

Per le finalità previste dall’art. 5 della legge regionale si ritiene di **trasmettere il presente Documento all’allegato elenco di Associazioni economiche e sociali nonché di Enti Pubblici, per una opportuna valutazione, precisando che entro gg. 30 dal ricevimento dello stesso, potranno essere inviate eventuali osservazioni o segnalazioni in merito.**

Dell’avvenuta presentazione del documento al Consiglio Comunale, sarà data la massima pubblicità prevedendo l’affissione in tutti i luoghi pubblici deputati di appositi manifesti // avvisi informativi, secondo lo schema allegato, al fine di **consentire a tutti gli interessati di produrre, entro il medesimo arco temporale sopra indicato (30 gg. dalla data di affissione), le proprie valutazioni e/o proposte in merito, ivi comprese eventuali “manifestazioni di interesse” con annessa proposta di accordo pubblico privato.**

Il Documento sarà pubblicato sul sito internet del Comune al fine di renderlo accessibile e consultabile da chiunque intenda partecipare al processo di formazione del Piano.

Si evidenzia che, ai sensi dell’art. 17 - comma 4 – della legge regionale, questa fase ad evidenza pubblica risulta sostanziale ai fini della corretta applicazione del dettato normativo e del legittimo inserimento nel Piano degli “accordi pubblico privato” che potranno essere proposti, qualora ritenuti coerenti con gli obiettivi del Piano ed idonei sotto il profilo della qualità urbana ed ambientale.

A tal fine l’Amministrazione si esprimerà sugli stessi prima dell’adozione del piano, tenuto conto della compatibilità di quanto proposto con gli obiettivi del piano e modalità di

determinazione del contributo di sostenibilità ambientale successivamente definite.

Si terrà comunque conto di eventuali proposte // manifestazioni pervenute successivamente all'adozione del P.A.T., ma prima della presentazione del presente Documento al Consiglio Comunale, purché coerenti con gli obiettivi esplicitati, con possibilità di procedere alla loro integrazione secondo le nuove indicazioni, e previa espresso rinnovo scritto.

Nell'ottica di garantire il raggiungimento degli obiettivi, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai proponenti, che abbiano presentato iniziative o proposte ritenute di effettivo e/o rilevante interesse pubblico, le integrazioni e/o modifiche opportune e necessarie al fine di renderle coerenti ed accoglibili.

Tutte le istanze // manifestazioni di interesse ed il relativo testo degli accordi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale, ritenute coerenti e congrue, saranno portate all'esame del Consiglio Comunale, per un giudizio in merito prima dell'inserimento nel P.I..

I relativi interventi dovranno coniugarsi con gli altri della programmazione comunale (es. il Piano Triennale delle Opere Pubbliche) di cui rappresenteranno una fondamentale risorsa.

Nel periodo di validità del Piano, potranno motivatamente essere introdotte modifiche ed integrazioni alle sue previsioni degli accordi inseriti nello stesso attraverso le previste procedure di variante allo stesso, sia in relazione a nuove esigenze connesse al "*pubblico interesse*" sia su iniziativa dei privati, qualora esse prospettino un miglioramento del grado di raggiungimento degli obiettivi di Piano o siano conseguenti alla necessità di adeguare gli accordi sottoscritti in ragione del mutare degli scenari macro-economici per gli operatori di settore o gli interessati.

Il progetto verrà quindi, preliminarmente verificato alla luce delle disposizioni del D.Lgs 152/06, al fine di accertarne la coerenza ambientale con le prescrizioni della Commissione Regionale VAS (inserite nel P.A.T.) e l'eventuale necessità di essere sottoposto alle procedura di verifica di assoggettabilità e/o a nuovo procedimento di VAS.

Il Piano verrà quindi adottato con delibera del Consiglio Comunale, depositato per 30 gg. presso la sede comunale, decorsi i quali, entro i successivi 30 gg., chiunque potrà formulare osservazioni in merito al Piano stesso ed agli accordi ad esso allegati.

Dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato sull'Albo Pretorio del Comune, su almeno due quotidiani a diffusione locale e sul sito internet istituzionale, ove verranno altresì pubblicati tutti gli atti tecnici ed amministrativi che lo costituiscono.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano, che diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, dandone opportuna notizia anche tramite il sito internet istituzionale.

Il Piano approvato verrà quindi pubblicato sul sito internet a disposizione di chiunque voglia prenderne visione.

Nel periodo di validità potranno motivatamente essere introdotte modifiche o varianti utilizzando le modalità previste dal comma 8 del citato art. 18 della legge regionale.

Perequazione, compensazione e credito.

In base alle indicazioni della normativa regionale può definirsi:

- **PEREQUAZIONE** l'equa distribuzione dei diritti edificatori, riconosciuti dagli atti di pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali connesse (opere di urbanizzazione), tra i proprietari degli immobili compresi in un determinato ambito di intervento; la perequazione viene attuata all'interno di una programmazione negoziata definendo i "comparti urbanistici" oggetto di trasformazione da realizzare unitariamente, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche dei singoli immobili ivi compresi; (art. 35 L.R. 11/04)
- **COMPENSAZIONE** il recupero di adeguata capacità edificatoria da parte di proprietari di ambiti od aree soggette al vincolo espropriativo, anche attraverso l'istituto del credito edilizio, previa cessione all'ente pubblico dell'area oggetto di vincolo; (art. 37 L.R. 11/04)
- **CREDITO EDILIZIO** la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, liberamente commerciabile, in conseguenza delle azioni del P.A.T. con riferimento alla demolizione di opere incongrue e/o di elementi di degrado o per interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; i crediti sono annotati su un registro che fa parte integrante del P.I. che ne disciplina l'utilizzo all'interno del territorio comunale.

Gli immobili, le aree e gli ambiti territoriali soggetti alle predette forme di "*negoziazione*" dei diritti edificatori tra pubblico e privato, fatti salvi gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, verranno individuate all'interno del Piano degli Interventi, che disciplinerà altresì le modalità e tempi di trasferimento delle aree e degli immobili al Comune.

* * * * *

Il ruolo dei privati ed il Contributo di sostenibilità degli interventi.

Dovendosi attivare il confronto “pubblico - privato” anche in vista dell’eventuale inserimento nel Piano degli accordi previsti dall’art. 6 della legge regionale è necessario stabilire preliminarmente, per quanto di competenza della Pubblica Amministrazione, le regole del confronto per garantire la massima trasparenza ed imparzialità.

Il P.I. deve essere **strumento flessibile, aperto** e garantire il più possibile **tempi certi** :

- ✓ **flessibile** con riferimento al quadro strategico delineato dal P.A.T., prevedendo modalità operative che consentano, con l’utilizzo di tutti gli strumenti di legge disponibili, il raggiungimento degli obiettivi socio-economici, urbanistici ed ambientali fissati;
- ✓ **aperto** in quanto deve essere redatto avendo preliminarmente riconosciuto il ruolo fondamentale delle forme di partecipazione dei privati alla sua formazione ed attuazione;
- ✓ **con tempi certi** in relazione alla necessità, nell’attuale quadro socio-economico, di dare agli operatori una ragionevole “tempistica operativa”, nel rispetto delle norme di settore.

Il ruolo dei privati, in particolare, fondamentale per l’attuazione dello **sviluppo urbanistico**, deve essere coinvolto 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 P.A.T. approvato), a quelli riferibili all’applicazione di perequazione, compensazione e credito edilizio, come precedentemente definiti, nonché (in generale) a tutti gli interventi riferibili alla **“mano pubblica”**.

In tal senso precisato che, ai sensi degli atti di indirizzo regionali, inerenti l’applicazione delle disposizioni della legge urbanistica regionale (D.G.R. 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 prospettate nell’atto di indirizzo approvato con delibera consiliare n. 15 del 14.07.2014.

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" 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 di SOSTENIBILITÀ**", 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 P.A.T. 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 "premiabilità" intese come scomputi volumetrici.

Ogni area tematica individuata nel P.A.T. (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 P.I..

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 P.A.T. (quindi a tempo indeterminato e/o fino a loro variazione), essendo il Piano degli Interventi uno strumento di specifica durata temporale, collegata al mandato amministrativo del Sindaco, sono già state approvati dal Consiglio Comunale le linee programmatiche generali (delibera n. 4/14) e gli indirizzi per la formazione del Piano degli Interventi (delibera n. 15/2014).

In particolare con la delibera n. 15/2014 sono state individuate **12 AZIONI**, che opportunamente declinate e specificate costituiscono le direttive progettuali da fornire ai tecnici per l'elaborazione del Piano degli Interventi.

1) SPINTA ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI

(dare una marcata spinta alle attività commerciali nel centro storico del Capoluogo e di Custoza e nel centro di Caselle con specifiche iniziative di rivitalizzazione dello stesso attraverso politiche di incentivazione delle piccole botteghe anche attraverso la ridefinizione della viabilità e delle aree di parcheggio)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. 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 all'interno degli stessi;
- 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 P.A.T..

Va ricordato che trattandosi di interventi all'interno dei piani particolareggiati le direttive del P.I. dovranno essere recepite ed approvate (dal Consiglio Comunale) in sede di revisione di detti strumenti attuativi, che potrà avvenire solo dopo l'approvazione del P.I..

2) PROGETTO "CUSTOZA MUSEO DIFFUSO"

(fare sistema con le altre attività imprenditoriali di Custoza ed in particolare il SETTORE RICETTIVO E RISTORATIVO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE, puntando con forza sulla VALORIZZAZIONE TURISTICA dell'abitato di Custoza, concepito come "museo a cielo aperto" su cui incardinare le azioni di piano, anche attraverso la revisione del Piano Particolareggiato del relativo Centro Storico)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- approvazione delle direttive necessarie alla revisione - integrazione del vigente Piano Particolareggiato di attuazione e l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative del P.I. di incentivi ed indirizzi finalizzati a favorire l'insediamento di attività turistico - ricettive e commerciali riferite alla ristorazione;
- 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;
- 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);
- favorire l'insediamento di piccole attività dell'artigianato artistico;
- valorizzazione delle visuali panoramiche con previsione di aree di sosta attrezzate e percorsi ciclopedonali di collegamento dei punti significativi per la loro fruizione.

3) TUTELA DELL'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 sovra comunale; individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- il prioritario inserimento nel P.I. 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 P.A.T. individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale per la tutela dell'abitato;
- l'individuazione, in relazione alle indicazioni strategiche del P.A.T., delle modifiche ed integrazioni all'attuale struttura viaria per limitare e/o la regolare il traffico veicolare di attraversamento dell'abitato, con particolare riferimento all'accesso da sud (cavalcavia

autostradale) e da est (innesto da via Verona), favorendo l'inserimento nel P.I. degli insediamenti (residenziali, produttivi o direzionali, commerciale e/o turistico - alberghiera) e/o le riconversioni di ambiti esistenti che, in relazione alle proposte // manifestazioni di interesse depositate, consentano il recupero di risorse o l'intervento diretto dai privati;

- recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti).

4) NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

(si intende puntare sull'insediamento di nuove attività che pongano alla base delle proprio processo produttivo INNOVAZIONE e RICERCA, che occupino la minor superficie territoriale possibile pur con il massimo numero dei addetti possibile, al fine di minimizzare il consumo del territorio agricolo)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. delle 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 P.A.T. individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- la modifica dell'attuale quadro normativo attraverso l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative di specifiche disposizioni finalizzate a favorire – incentivare l'insediamento di attività che possano dimostrare di essere possedere e garantire INNOVATIVI processi produttivi e/o di trasformazione di beni e/o processi connessi a specifici rami della RICERCA tecnologica e/o scientifica;
- inserimento delle Norme Tecniche Operative di specifiche disposizioni finalizzate a verificare il rapporto tra il numero degli addetti e la superficie territoriale occupate al fine di definire specifici incentivi (edilizi ed economici) all'insediamento di tali attività;
- favorire gli interventi di recupero e riconversione delle parti di territorio soggette alle relative specifiche direttive del P.A.T. anche attraverso la previsione della modifica della destinazione d'uso in atto.

5) ATTIVITA 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 P.I. attraverso:

- 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 le quelle che risulteranno troppo generiche o incomplete o che comunque non dimostreranno di aver opportunamente documentato tali aspetto potranno essere non ritenute idonee;
- verifica della compatibilità degli insediamenti "fuori zona" (art. 5.2.2 della Norme Tecniche del P.A.T. approvato);
- 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.

6) POLITICHE ABITATIVE.

(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 P.I., 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 P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. 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 P.A.T. 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;
- 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;
- l'inserimento nelle Norme Tecniche Operative delle norme che prevedano la realizzazione di attrezzature pubbliche (AREE GIOCO).

7) TERRITORIO DEL CUSTOZA.

(favorire fortemente lo sviluppo del territorio interessato dalla coltivazione della vite e commercializzazione del vino, attraverso l'incentivazione delle attività economiche connesse, quali le cantine vinicole e le strutture ristorative / ricettive, anche attraverso l'inserimento nel P.I. di specifiche azioni progettuali (vedi punto 2) e/o la stesura di un "master plan" che individui le forme di incentivazione edilizia ed urbanistica delle attività stesse)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- perimetrazione delle "Terre del Custoza" all'interno delle quali sviluppare azioni progettuali finalizzate all'incentivazione delle attività economiche (cantine vinicole – strutture ricettive / ristorative – recupero degli edifici rurali dismessi e/o non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli – previsione di Norme Operative che agevolino le nuove iniziative;
- rivedere le norme tecniche che disciplinano l'attività edificatoria nell'ambito individuato affiancando al prontuario di mitigazione ambientale (previsto dalla normativa regionale) un "prontuario tipologico" che individui le modalità di intervento non coerenti con la tutela della tradizione locale ed **individui quindi i tipi di intervento "non consentiti"**.

8) NORME PER LE AREE di RICONVERSIONE

(normative che consentano l'attuazione delle azioni strategiche volte alla riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. 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 P.I. 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;

9) AREA TURISMO IN CAMPER

(creazione di un'area camper, coerente con gli indirizzi del P.A.T., per incentivare la fruizione "non massiva" del turismo collinare a supporto dell'economia agricola locale)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'analisi dell'attuale assetto viario ed urbanistici al fine di individuare i siti vocati a tale funzione, al fine di verificare la sostenibilità e/o recepire eventuali proposte // manifestazioni di interesse.

10) SCUOLE

(riconoscimento del rilievo sociale di tutte le scuole dell'infanzia paritarie e sostegno alle iniziative per il loro adeguamento strutturale)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- l'inserimento nel P.I. di disposizioni / norme che, a fronte di una approfondita analisi dell'attuale situazione edilizia ed urbanistiche delle strutture scolastiche esistenti di rilievo, consentano di individuare strumenti e/o percorsi urbanistici finalizzati al loro adeguamento strutturale, anche attraverso la ricollocazione sul territorio e la riconvenzione con cambio d'uso delle attuali sedi.

11) REGOLAMENTO EDILIZIO - AMBIENTALE e MITIGAZIONE

(stesura di nuova regolamentazione con scomputi volumetrici e premialità riferibili alle mitigazioni proposte o da attuare all'interno di un prontuario comunale di riferimento)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- inserimento di specifiche disposizioni nelle Norme Tecniche Operative e/o predisposizione di un apposito Regolamento Tecnico ad integrazioni del Regolamento Edilizio.

12) REVISIONE PIANO DELLE CORTI

(aggiornamento del Piano con possibilità di inserimento di attività economiche compatibili con il contesto)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. attraverso:

- inserimento delle direttive necessarie alla revisione - integrazione del vigente Piano Particolareggiato di attuazione;
- previsioni di direttive e normative che consentano la valorizzazione ed il recupero funzionale e sociale dei volumi esistenti con particolare riferimento a quelli di rilievo storico architettonico.

Va ricordato che trattandosi di interventi all'interno dei piani particolareggiati le direttive del P.I. dovranno essere recepite ed approvate (dal Consiglio Comunale) in sede di revisione di detti strumenti attuativi, che potrà avvenire solo dopo l'approvazione del P.I..

MANIFESTAZIONI di INTERESSE E CONTRIBUTO di SOSTENIBILITÀ.

Si terrà conto delle proposte // manifestazioni che sono pervenute durante il percorso di formazione del P.I. avviato dalla precedente Amministrazione, purché coerenti con gli obiettivi esplicitati nel presente documento, fatta salva la loro integrazione relativamente alla modalità di quantificazione del contributo di sostenibilità ambientale successivamente definito.

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

- a) relativamente al **rilevante interesse pubblico degli stessi** (art. 6 - comma 1 - L.R. 11/04):
- 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 limitata incidenza sul consumo della S.A.U. - Superficie Agraria Utilizzata (vedi pag. 4 e seguenti della relazione di progetto del P.A.T.);
 - 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 P.A.T.** dovrà essere illustrata / dimostrata la:
- compatibilità con le relative previsioni e la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
 - 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 delle 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.

CONTENUTI TECNICI

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 P.I., 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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

Totale = € _____.

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ ricavo vendita immobili ad uso commerciale:

superficie utile commerciale complessiva

mq x €/mq (*) = € _____;

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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

Totale = € _____.

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ ricavo vendita immobili ad uso direzionale:

superficie utile complessiva ad uso uffici, studi o similari

mq x €/mq (*) = € _____;

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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

Totale = € _____.

[Vedi tabella valori di riferimento]

➤ ricavo vendita immobili ad uso turistico // ricettivo:

superficie utile complessiva

mq x €/mq (*) = € _____;

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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

Totale = € _____.

[Vedi tabella valori di riferimento]

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

superficie utile complessiva ad uso produttivo / artigianale

mq x €/mq (*) = € _____;

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

mq x €/mq (*) = € _____;

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

Totale = € _____.

[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 simili poste nell'intorno urbanistico // edilizio dell'ambito di intervento e/o con riferimento ad ambiti simili 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.];

- ✓ 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 9,24

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

Commercio € /mq 19,48

Direzionale € /mq 19,48

Turistico Ricettivo € /mc 10,27

Industriale € /mq 10,22

Artigianale € /mq 3,83

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 edilizio 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

'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 (**St**) 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 (Sg) 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 (Sf) 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 plusvalenze 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						Abergiero
	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%):



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

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;