



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

n. 67 del 16/04/2015

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Atto di indirizzo relativo allo studio di fattibilità e proposta urbanistica dell'ambito territoriale circostante la Corte Palazzina in Caselle

L'anno duemilaquindici, il giorno sedici del mese di aprile alle ore 14.30 nell'apposita sala comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Graziella Manzato e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

1 - MANZATO GRAZIELLA	- Sindaco	
2 - TRUNCALI ALESSANDRA	- Assessore	
3 - BERTOLASO FABRIZIO	- Assessore	
4 - ALLEGRI GIANDOMENICO	- Vicesindaco	
5 - GRANADOS ISABEL CRISTINA	- Assessore	
6 - TRIVELLATI NICOLA	- Assessore	Esterno

Presenti	Assenti
X	
	X
X	
X	
X	
X	

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa STAGNOLI DANIELA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Proponente:** GIANDOMENICO ALLEGRI

**Oggetto:** **Atto di indirizzo relativo allo studio di fattibilità e proposta urbanistica dell'ambito territoriale circostante la Corte Palazzina in Caselle**

Premessa.

Il ns. Comune è dotato di uno strumento di pianificazione strategica generale, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R. Veneto. 556/2013 divenuto efficace, ai sensi di legge, il 01.06.2013.

Da tale data e per effetto delle disposizioni dell'art. 48 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ha assunto le funzioni di Piano degli Interventi (P.I. - art. 18 della medesima L.R.), per le parti compatibili con il P.A.T., in attesa che vengano svolte le procedure di redazione del P.I., come già attivate attraverso la presentazione del Documento Programmatico del Sindaco al Consiglio Comunale e a tutta la cittadinanza, avvenuta in data 02.03.2015.

Questa Amministrazione ha già affrontato le tematiche relative alla definizione degli obiettivi ed all'impostazione delle politiche urbanistiche finalizzate alla stesura del P.I., come risulta dall'Atto di Indirizzo approvato con delibera consiliare n. 15 del 10.06.14, ma non ha certamente esaurito l'esame delle potenzialità intrinseche con l'attuazione degli interventi che il P.A.T. ha strategicamente delineato, esame che va posto alla base del futuro Piano degli Interventi anche e soprattutto in funzione del ruolo che i "privati" possono assumere in tale ottica, così come illustrato nel predetto Documento Programmatico.

Ed è pertanto in questa fase che possono e debbono essere esaminate tutte le iniziative provenienti alle proprietà al fine di verificarsi da un lato l'attuabilità e dall'altro valutarne le eventuali ricadute positive, in termini di sviluppo socio-economico, sul territorio.

In data 09.01.2015 con prot. n. 276, le società "Le Corti s.r.l." e "Immobiliare Caselle s.p.a." hanno depositato un documento contenente uno studio di fattibilità con relativa proposta urbanistica, finalizzato alla realizzazione nelle aree poste in prossimità della Corte Palazzina in Caselle, di un rilevante insediamento commerciale, sportivo ed espositivo già per altro proposto, anche se in forma diversa, al Comune di Sommacampagna nel 2011 e nel 2012, allorquando venne depositata dalle attuali proponenti, presso la Regione Veneto, un'istanza di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35 del 2001 (ns. prot. 6457/12).

Tale iniziativa non ha poi avuto seguito anche in relazione all'esigenza, rappresentata dalla Regione Veneto, che la stessa fosse opportunamente supportata da un provvedimento amministrativo del Comune che esprimesse l'interesse dell'Amministrazione al perseguimento degli obiettivi del progetto, interesse manifestato con comunicazione, a firma del Vicesindaco e dell'Assessore all'Urbanistica, n. 12674 del 17.09.14, alla quale non era stato più possibile dar seguito a

causa delle decadenza del mandato del Sindaco.

La Regione Veneto, infatti, a fronte del prolungarsi dei termini per il raggiungimento di un accordo di massima tra Comune e proponente ed in relazione all'intervenuto passaggio elettorale del 2014 riteneva, nel settembre 2014, che fossero venuti meno i presupposti per la prosecuzione della procedura che veniva conseguentemente archiviava (prot. n. 13637/14).

Dopo l'insediamento di questa nuova Amministrazione, le proponenti, nel frattempo leggermente modificate nella compagine societaria, hanno riallacciato in contatti a fine di verificare se fosse confermato l'interesse del Comune alla concretizzazione del progetto.

In data 09.01.2015, giusto prot. n. 276, veniva quindi depositata una nuova proposta, sotto forma di "Studio preliminare di fattibilità" urbanistica e socio – economica, finalizzata a riattivare il percorso interrotto nel 2014, sotto forma di *documento di sintesi* atto ad illustrare un percorso tecnico amministrativo e un possibile *concept* di attuazione, all'interno del quale sono, tra l'altro, previste delle misure di mitigazione ed un conto economico relativo alla sostenibilità dell'intervento.

Si è quindi provveduto da un lato a verificare le ricadute che la proposta progettuale avrebbe avuto sul territorio, e dall'altro ad analizzare la questione relativa al rischio aeroportuale, accertando quanto segue:

- ✓ il progetto contiene una pluralità di indicazioni positive rispetto all'impatto sul territorio tra cui: la possibilità di un rilevante intervento di riorganizzazione dell'assetto viario dell'abitato di Caselle con possibile soluzione di alcune storiche problematiche, la proposta di importanti mitigazioni ambientali in riferimento al Master Plan paesistico ambientale redatto per conto del Comune dall'Arch. Kipar nel 2010 e un'importante proposta socio economica per la creazione di posti di lavoro e possibilità di realizzare opere pubbliche;
- ✓ il quadro strategico di riferimento risulta sostanzialmente coerente con alcuni degli obiettivi che questa Amministrazione ha posto alla base della sua attività per la redazione del Piano degli Interventi, giusto atto di indirizzo consiliare del 14.07.14 delibera n. 15, ed in particolare con i punti:
  - 3) tutela dell'abitato di Caselle – individuazione e realizzazione aree cuscinetto a mitigazione degli impatti ambientali ed individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento;
  - 8) norme per le aree di riconversione – normative che consentano l'attuazione delle azioni strategiche volte alla riconversione delle aree produttive poste a ridosso della residenza (nel caso di specie l'area industriale ex Gecofin);
- ✓ nel parere tecnico espresso sul progetto del piano di rischio aeroportuale (prot. n 10523 del 07.07.14 in atti) ENAC evidenzia la presenza nella Zona A, nella quale è compresa parte dell'area di intervento, dell'insediamento urbanistico "BC1 - Corte Rurale Palazzina" (volume residenziale esistente pari a mc 11.260 circa, per un carico insediativo pari a 56 abitanti teorici, e mc 4.340 di ampliamento in progetto, pari a 29 abitanti, con una potenzialità residenziale complessiva ammessa di n. 85 nuovi abitanti), per la quale prescrive la modifica dello strumento

urbanistico comunale al fine di evitare la destinazione d'uso residenziale degli edifici esistenti (oggi dismessa ma probabilmente previgente alla data costruzione dell'aeroporto stesso) e chiede di limitare gli indici volumetrici di edificabilità nelle aree non residenziali (il riferimento è proprio all'area ex Gecofin che mantiene una capacità edificatoria residua in Zona A di circa mc 140.000), raccomandando la presenza discontinua di persone. Tali prescrizioni, connesse con l'approvazione del piano di rischio stesso, determinano necessariamente l'obbligo di compressione di diritti edificatori preesistenti in relazione alle sopravvenute norme di vincolo, da recepire nel Piano degli Interventi. Va precisato che le proponenti hanno sempre sostenuto che, con riferimento al rischio aeroportuale, sussistessero margini per una revisione dei perimetri della aree definite dalla normativa ENAC in ragione di un più preciso disegno delle stesse basato sul cosiddetto "risk assessment", ai sensi dell'art. 715 del Codice della Navigazione;

- ✓ la parziale coerenza della proposta con le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio approvato, che recepisce le disposizioni relative alla tutela dal rischio aeronautico ma che prevede anche l'inserimento di parte della aree oggetto di intervento, in ambito di riqualificazione e riconversione cioè in un'area ove, eventualmente, poter recuperare le capacità edificatorie esistenti, attraverso la possibilità di traslare i volumi residenziali esistenti (Corte Palazzina – Art. 4.3.1.d – pag. 30 – delle Norme Tecniche).

Va rilevato che la proposta depositata, allegata alla presente quale parte integrante formale e sostanziale, riprende quella già depositata nel 2011 – 2012, riproponendo anche il medesimo percorso tecnico amministrativo dell'Accordo di Programma sia in relazione al rilievo regionale del nuovo insediamento proposto, sia in ragione della solo parziale coerenza con il P.A.T. approvato, del quale il progetto costituirebbe variante.

La seguente tabella ne illustra sinteticamente i contenuti:

Id	Funzione	Superficie SLP (mq)	Superficie vendita (mq)
1	Commercio e polo distretti	45.000	30.000
2	Cittadella dello sport	12.000	6.000
3	Parco benessere	6.000	
4	Intrattenimento bambini	5.000	
5	Agro - gastronomia	7.000	2.000
	<b>Totale</b>	<b>75.000</b>	<b>38.000</b>

I dati progettuali, sostanzialmente coerenti con quanto già questo Comune aveva avuto modo di indicare nel 2013, sono supportati dal seguente quadro economico:

<b>Ricavi</b>			
Descrizione	Superficie SLP (mq)	Prezzo parametrico (€/mq)	Prezzo (€)
Vendita commerciale	45.000	2.400	108.000.000
Vendita cittadella dello sport	12.000	1.900	22.800.000
Vendita Parco Benessere	6.000	2.000	12.000.000
Vendita intrattenimento bimbi	5.000	1.800	9.000.000

Vendita agro - alimentare	7.000	2.200	15.400.00
TOTALE	75.000	2.229	167.200.000
<b>Costi</b>			
Descrizione	Superficie	Prezzo parametrico (€/mq)	Prezzo (€)
Area	266.500	100	26.650.000
Oneri urbanizz. (verde – park)	75.000	43,71	3.278.025
Contrib. Costo Costruzione	75.000	42,00	3.150.000
Costruzione fabbricati	75.000	946	70.950.000
Sottoservizi	250.000	15	3.750.000
Parcheggi a raso	37.500	60	2.250.000
Parcheggi STD urbanistici	72.000	60	4.320.000
<b>Contributo comunale (*)</b>			<b>5.000.000</b>
Contributo regionale			1.000.000
Spese tecniche		8%	6.501.600
Project Management		2%	1.690.961
Consulenze legali e commerciali			500.000
Commercializzazione e MTK		2%	1.620.000
Imprevisti		3%	2.438.100
Oneri finanziari			8.966.372
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>142.717.032</b>

(\*) 3,6 milioni di € sono relativi ad opere viabilistiche.

Tutto ciò premesso:

- ✓ considerato che le ricadute socio – economiche sul territorio per la possibile realizzazione dell'intervento proposto appaiono di rilievo tale da non poter essere ignorate, ancor più nell'attuale situazione di crisi economica che induce all'incentivazione degli investimenti che possano produrre effetti positivi sull'occupazione;
- ✓ dato atto che la proposta depositata non analizza tutti gli aspetti di rilevante interesse pubblico, mancando ad esempio una specifica analisi / proposta inerente agli effetti / livelli occupazionali connessi con l'iniziativa, una reale proposta sulla modalità di gestione delle aree verdi di mitigazione ambientale, nonché un più approfondito studio con proposte atte a risolvere l'eventuale impatto negativo sulle attività commerciali dell'abitato di Caselle;
- ✓ osservato che la quantificazione del "Contributo comunale" effettuata non appare coerente con le indicazioni che questo Comune ha elaborato per la stesura delle manifestazioni di interesse inerenti al Piano degli Interventi, così come presentate nel Documento Programmatico del Sindaco e che quindi tale valore deve ritenersi puramente indicativo e non certamente esaustivo delle eventuali ricadute positive sul territorio, in termini di opere o di investimenti pubblici, a supporto e dimostrazione dell'interesse pubblico che la proposta deve soddisfare in applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- ✓ ritenuto che debbano, altresì, essere approfonditi gli studi inerenti al traffico veicolare (con particolare riferimento a

quello commerciale) ed alla riorganizzazione dell'assetto viario dell'abitato di Caselle, e la relativa proposta di possibili soluzioni delle relative problematiche, evidenziando, che l'importo del contributo comunale presuntivamente destinato alla risoluzione dei problemi viabilistici di Caselle non può che ritenersi puramente indicativo in ragione anche delle parallele trattative che questo Comune sta espletando per la determinazione delle compensazioni // mitigazioni all'interno dei progetti infrastrutturali di interesse sovracomunale in fase di definizione;

- ✓ preso favorevolmente atto che la proposta, contrariamente a quella del 2011 - 2012, prevede l'inserimento nel progetto anche delle aree e degli edifici della Corte Palazzina che, per l'oggettiva ubicazione territoriale, risultano di fatto parte integrante del comparto urbanistico oggetto di intervento;
- ✓ dato atto che la progettazione e valutazione dell'intervento risulta particolarmente complessa ed onerosa e che pertanto ai fini di economizzare le attività tecniche necessarie sia opportuno procedere ad una verifica di ammissibilità rispetto ai vincoli presenti sulle aree oggetto di intervento;

Ritenuto, in questa fase, di poter e dover procedere ad un confronto con gli enti sovra comunali interessati dalla realizzazione del progetto (Regione – Provincia – Autostrada – ANAS – ENAC – Aeroporto – comuni limitrofi ecc.) previa approfondimento tecnico – operativo della proposta presentata al fine di valutarne appieno la realizzabilità;

Ricordato ed evidenziato che il progetto dovrà in ogni caso sottostare alla verifica di compatibilità di tutti i vincoli urbanistici (fasce di rispetto, altezze costruzioni, parametri di P.A.T. e P.I., superficie commerciale in riferimento alla L.R. 50/2013 ecc.), ambientale (Valutazione di Impatto Ambientale o Ambientale Strategica) e di sicurezza (Piano di Rischio e normativa ENAC: volume di residenziale di Corte Palazzina mc. 15.600 circa – volume produttivo ex Gecofin mc 140.000 circa) ed essere eventualmente proposto in variante alla strumentazione urbanistica locale comunale, soprattutto per quanto attiene al dimensionamento del P.A.T approvato che non dovrà essere ridotto o intaccato a seguito dell'approvazione del progetto data la rilevanza sovra comunale dello stesso;

Vista la L.R. 35/2001 – art. 32 “Accordi di programma” e le relative disposizioni attuative (D.G.R. 2943 del 2010);

Vista la L.R. 11/04 ed il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R. 856/13;

Dato atto proposta pervenuta è stata presentata e discussa nella Commissione Tecnica consiliare allargata a tutti i consiglieri comunali, nelle sedute del 16 e del 25 marzo 2015;

### **SI PROPONE**

- 1) di dare che tutto quanto in premessa illustrato costituisce parte integrante della presente proposta di deliberazione quale motivazione e supporto della medesima;
- 2) di ritenere meritevole di interesse la proposta depositata in data 09.01.2015 con prot. n. 276 dalle società “Le Corti s.r.l.” e “Immobiliare Caselle s.p.a.”, allegata la presente a formarne parte integrante formale e sostanziale, concernente lo studio di fattibilità con relativa proposta urbanistica, finalizzato alla realizzazione nelle aree poste in prossimità della Corte Palazzina in Caselle, di un rilevante insediamento commerciale, sportivo ed espositivo, in quanto:

- il progetto contiene una pluralità di indicazioni positive rispetto all'impatto sul territorio tra cui: la possibilità di un rilevante intervento di riorganizzazione dell'assetto viario dell'abitato di Caselle con possibile soluzione di alcune storiche problematiche, la proposta di importanti mitigazioni ambientali in riferimento al Master Plan paesistico ambientale redatto per conto del Comune dall'Arch. Kipar nel 2010 e un'importante proposta socio economica per la creazione di posti di lavoro e possibilità di realizzare opere pubbliche;
  - le ricadute socio – economiche sul territorio dalla possibile realizzazione dell'intervento proposto appaiono di rilievo tale da non poter essere ignorate, ancor più nell'attuale situazione di crisi economica che induce all'incentivazione degli investimenti che possano produrre effetti positivi sull'occupazione;
  - con riferimento al quadro ed agli obiettivi che questa amministrazione ha posto alla base della sua attività per la redazione del piano degli interventi, giusto atto di indirizzo consiliare del 14.07.14 delibera n. 5, ed in particolare con i punti, la proposta risulta coerente con i seguenti indirizzi:
    - 3) tutela dell'abitato di Caselle – individuazione e realizzazione aree cuscinetto a mitigazione degli impatti ambientali ed individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento;
    - 8) norme per le aree di riconversione – normative che consentano l'attuazione delle azioni strategiche volte alla riconversione delle aree produttive poste a ridosso della residenza (nel caso di specie l'area industriale ex Gecofin);
- 3) di stabilire quindi che la predetta proposta può costituire la base di discussione per una verifica preliminare di fattibilità dell'intervento evidenziando che la medesima comporta variante al P.A.T. il cui dimensionamento non dovrà però essere ridotto o intaccato a seguito dall'eventuale approvazione del progetto;
- 4) di evidenziare per i successivi necessari approfondimenti che:
- la proposta depositata non analizza tutti gli aspetti di rilevante interesse pubblico, mancando ad esempio una specifica analisi / proposta inerenti agli effetti / livelli occupazionali connessi con l'iniziativa, di una proposta sulla modalità di gestione delle aree verdi di mitigazione ambientale, nonché un più approfondito studio con proposte atte a risolvere l'eventuale impatto negativo sulle attività commerciali dell'abitato di Caselle;
  - la quantificazione del "contributo comunale" effettuata non appare coerente con le indicazioni che questo Comune ha elaborato per la stesura delle manifestazioni di interesse inerenti al Piano degli Interventi, così come presentate nel Documento Programmatico del Sindaco e che quindi tale valore deve ritenersi puramente indicativo e non certamente esaustivo delle eventuali ricadute positive sul territorio, in termini di opere o di investimenti pubblici, a supporto e dimostrazione dell'interesse pubblico che la proposta deve soddisfare in applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/04;
  - l'importo presuntivamente destinato alla risoluzione dei problemi viabilistici di Caselle non può che ritenersi puramente indicativo in ragione anche delle parallele trattative che questo Comune sta espletando per la

determinazione delle compensazioni // mitigazioni all'interno dei progetti infrastrutturali di interesse sovra comunale in fase di definizione;

- l'inserimento nel progetto delle aree e degli edifici della Corte Palazzina risulta opportuno e necessario in relazione all'ubicazione territoriale della stessa, quale parte integrante del comparto urbanistico;

5) di evidenziare infine che la proposta dovrà in ogni caso sottostare alla verifica di compatibilità di tutti i vincoli urbanistici (fasce di rispetto, altezze costruzioni, parametri di P.A.T. e P.I., superficie commerciale in riferimento alla L.R. 50/2013 ecc.), ambientali (Valutazione di Impatto Ambientale o Ambientale Strategica) e di sicurezza (Piano di Rischio e normativa ENAC) insistenti sull'area ed essere eventualmente proposto in variante alla strumentazione urbanistica locale comunale, soprattutto per quanto attiene al dimensionamento del P.A.T approvato che non dovrà essere ridotto o intaccato a seguito dell'approvazione del progetto data la rilevanza sovra comunale dello stesso.



**OGGETTO:** Atto di indirizzo relativo allo studio di fattibilità e proposta urbanistica dell'ambito territoriale circostante la Corte Palazzina in Caselle

## **LA GIUNTA COMUNALE**

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

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

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

Con voti favorevoli unanimi

## **DELIBERA**

di approvare integralmente la proposta di deliberazione di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto Atto di indirizzo relativo allo studio di fattibilità e proposta urbanistica dell'ambito territoriale circostante la Corte Palazzina in Caselle

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 267/2000**

---

**PARERE PER REGOLARITA' TECNICA**

Parere: FAVOREVOLE

Data: 15/04/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to ARCH. PAOLO SARTORI

**PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE**

Parere: FAVOREVOLE

Data: 16/04/2015

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA  
F.to DR.SSA CRISTINA BONATO

**Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 16/04/2015**

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Graziella Manzato

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 22/04/2015, come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE  
F.to Francesca Aldegheri

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
- ⊗ Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Daniela Stagnoli

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO