

Beniamino Sandrini  
Via del Fante, n. 21  
37066 CASELLE di Sommacampagna  
T. 0458581200 Cell. 3485214565  
Mail: beniaminosandrini@virgilio.it



Caselle d'Erbe, 17.06.2015

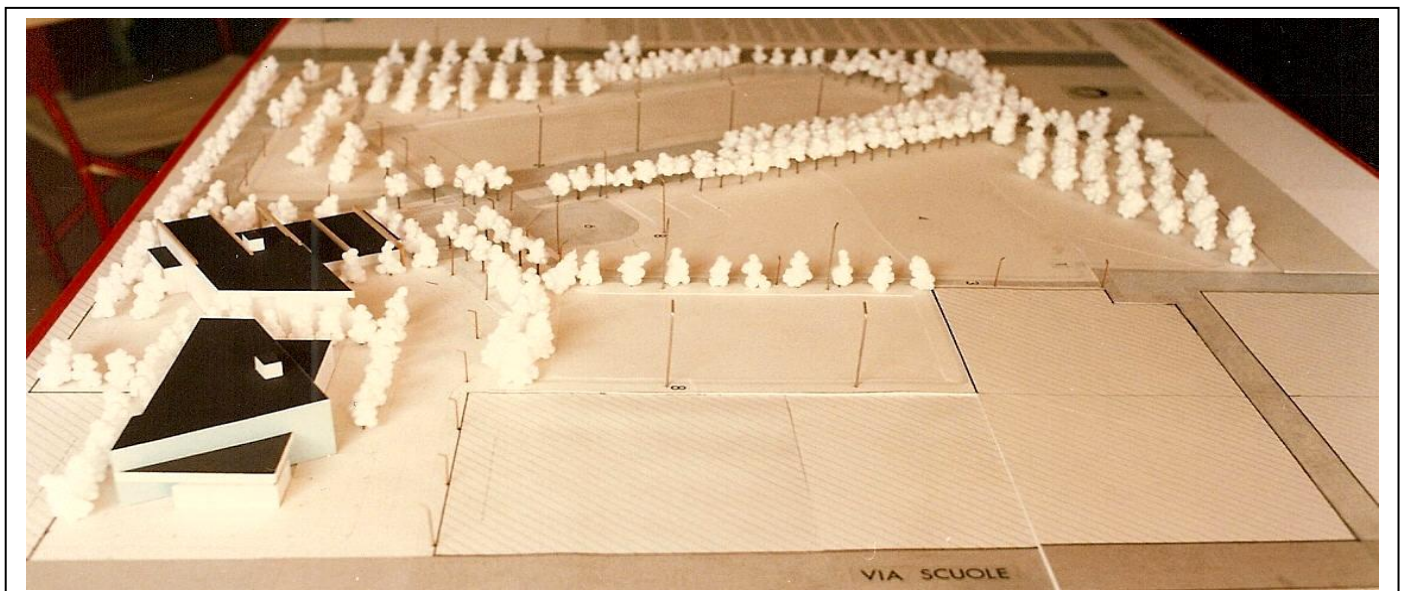
D.Lgs. 4-2008 - Art. 3 ter - Principio dell'azione ambientale.

La **tutela dell'ambiente** e degli **ecosistemi naturali** e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una **adeguata azione** che sia informata ai **principi** della **precauzione**, dell'**azione preventiva**, della **correzione**, in via prioritaria **alla fonte**, dei **danni causati all'ambiente**, nonché al principio «**chi inquina paga**» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, **regolano la politica della comunità in materia ambientale.**

**Oggetto:**

**Richiesta di AZIONI CONCRETE per la TUTELA del TERRITORIO e per la SALVAGUARDIA della QUALITA' della VITA della Popolazione di Caselle**

Prima di iniziare a descrivere e ad illustrare le **motivazioni** e le **considerazioni** che sono alla base della presente richiesta, prima vorrei ricordare che spesso il sottoscritto **si è trovato a proporre** (e quasi sempre anche combattere per) **delle idee** che, se poi fossero state applicate (come poi alcune lo sono state) avrebbero potuto **migliorare la "Qualità della Vita" della popolazione** residente in Caselle e una di queste idee (vedi sotto) è il **"Parco a Verde"** del **"Centro Sociale"** di Caselle, credo ideato più di 30 anni fa.



Alla **Prof.ssa Graziella Manzato**  
**Sindaco di Sommacampagna**  
[sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net)

All' **Avv. Gianluca Mengalli**  
**1° Firmatario del "Comitato Aperto"**  
**contro Centro Commerciale a Caselle**

**e per conoscenza a:**

Al **Dott. Giandomenico Allegri**  
**Assessore all'Urbanistica**

All' **Ing. Fabrizio Bertolaso**  
**Assessore all'Ecologia e LL.PP**

Ai **Capigruppo Consiglieri**  
**Cassano Maurizio Giuseppe**  
**Augusto Pietropoli**  
**Fabiano Gozzo**  
**Luisa Galeoto**

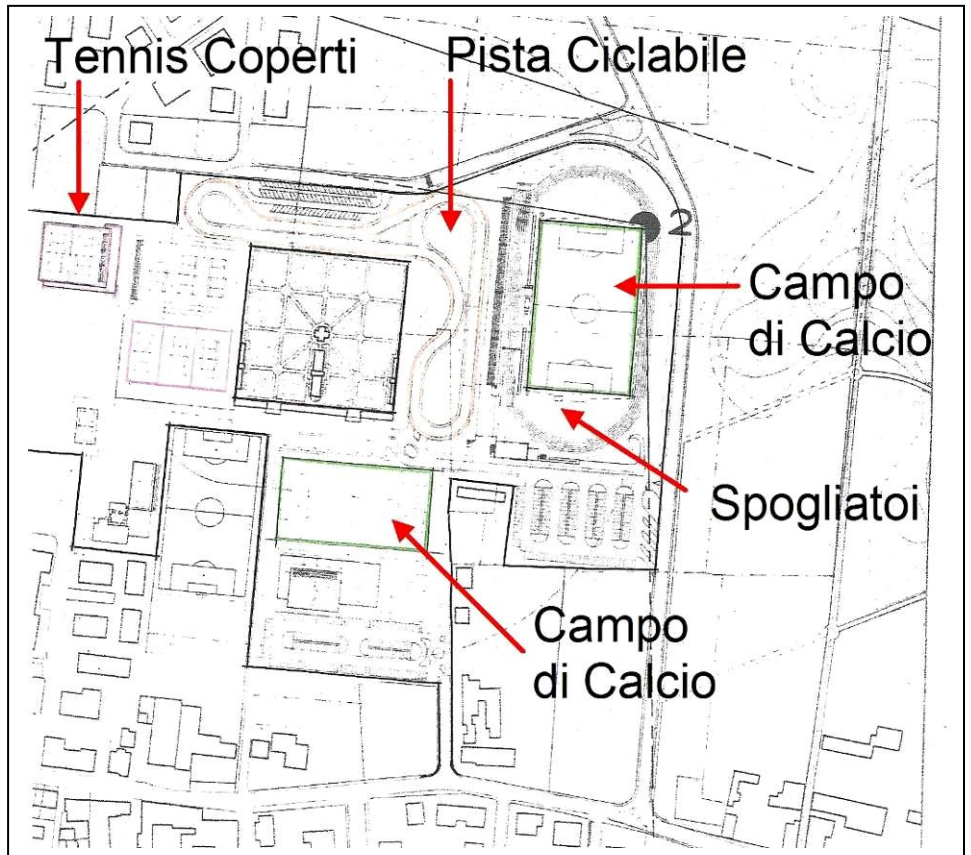


Dopo 30 anni il “Parco a Verde” del Centro Sociale avrebbe bisogno di essere riprogettato per adeguarlo alle mutate esigenze della nostra popolazione.

Un'altra idea, anche questa con l'obiettivo di migliorare la Qualità della Vita della popolazione di Caselle, è stata la proposta di realizzare gli Impianti Sportivi di Caselle nelle aree della fascia di rispetto del Cimitero.

Se la “Qualità della Vita” della Popolazione di Caselle in questi ultimi 25 anni ha potuto essere migliore forse questo è in parte dovuto anche al fatto che le precedenti Amministrazioni Comunali hanno realizzato il “Parco a Verde” del Centro Sociale e gli “Impianti Sportivi”.

Due idee per due aree, che in questi anni hanno caratterizzata la “vita sociale” di Caselle.



Approfitto di questa occasione evidenziando che dopo 30 anni il Giardino del Fante (altra mia idea)... avrebbe bisogno di una profonda “ristrutturazione” per renderlo... “meglio fruibile” da parte dei Cittadini di Caselle.

Ricordando che anche la Lottizzazione Caselle Sud è un'altra idea del sottoscritto, evidenzio la quantità di alberi che sono stati messi a dimora lungo le strade di lottizzazione, ricordo i marciapiedi larghi (quasi tutti ciclopedonali) e rammento che gli standard urbanistici del verde e i parcheggi sono il doppio di quelli previsti per legge.



Tralasciando altre idee del sottoscritto (*che comunque sono già state realizzate a Caselle*) mi sembrava doveroso iniziare con questa premessa al solo fine di ricordare che se Caselle oggi è com'è, forse dipende anche dal fatto che il sottoscritto, quando ha da proporre, spera sempre che il proposto possa essere utilizzato al fine di... poter migliorare la Qualità della Vita della popolazione di Caselle che da decenni ormai, è costretta a vivere in un ambiente fortemente inquinato dalle infrastrutture sovra comunali.



Questo documento avente ad oggetto: “**Richiesta di AZIONI CONCRETE per la TUTELA del TERRITORIO e per la SALVAGUARDIA della QUALITA' della VITA della Popolazione di Caselle**” oltre al Sindaco di Sommacampagna, viene inviato anche all'Avv. **GIANLUCA MENGALLI** (ex Sindaco e Vice Sindaco) in quanto lo stesso è **PRIMO FIRMATARIO** (e primo dell'elenco) come risulta dal documento sotto allegato che sarebbe stato predisposto e divulgato dal “**COMITATO APERTO CONTRO IL CENTRO COMMERCIALE A CASELLE**”.

CON DELIBERA N. 67 del 16/04/2015

IL SINDACO E LA GIUNTA COMUNALE DI SOMMACAPAGNA

SU PROPOSTA DEL

VICESINDACO ED ASSESSORE ALL'URBANISTICA

HANNO ESPRESSO IL LORO PARERE FAVOREVOLE ALLA REALIZZAZIONE DI

## UN CENTRO COMMERCIALE GRANDE UNA VOLTA E MEZZA LA GRANDE MELA, CHE SORGEREBBE A SOLI 100 METRI DAL CENTRO ABITATO DI CASELLE E CHE FAREBBE MORIRE IL NOSTRO PAESE

TALE DECISIONE È STATA ASSUNTA IN CONTRASTO CON LA VIGENTE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL NOSTRO TERRITORIO, CHE ESCLUDE LA REALIZZAZIONE DI GRANDI CENTRI COMMERCIALI NEL NOSTRO COMUNE, E SENZA PREOCCUPARSI DEL FATTO CHE UNA TALE SCELTA MANDERÀ IN FUMO OLTRE QUARANT'ANNI DI BATTAGLIE SOSTENUTE IN DIFESA DELLA POPOLAZIONE DI CASELLE E DEI TERRITORI CHE CIRCONDANO LA FRAZIONE.

COME NON BASTASSE, AMMINISTRATORI DI CUI SOPRA HANNO PENSATO BENE DI GIUSTIFICARE LA LORO SCELTA CON IL PERSEGUIMENTO DI UN INTERESSE PUBBLICO. SECONDO LORO QUESTO INTERVENTO COMPORTERÀ INFATTI POSITIVE RICADUTE IN TERMINI OCCUPAZIONALI, POTENZIAMENTO DELLA VIABILITÀ E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA NEL NOSTRO PAESE.

### TUTTE BALLE PER MASCHERARE UN'AUTENTICA FOLLIA URBANISTICA ED UNA MERA SPECULAZIONE EDILIZIA

ORA CI DIRANNO CHE HANNO FATTO TALE SCELTA SOLO PER SCONGIURARE GUAI PEGGIORI AL PAESE E CHE, COMUNQUE, POTRANNO REVOCARE IN QUALSIASI MOMENTO LA LORO DECISIONE;

COME SE NON SAPESSERO CHE, SENZA IL LORO PARERE, LA REGIONE AVREBBE DEFINITIVAMENTE ARCHIVIATO LA RICHIESTA DEI PRIVATI, I QUALI, INVECE, DA OGGI POTRANNO FACILMENTE OTTENERE L'APPROVAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE ATTRAVERSO L'ATTIVAZIONE DI UNA CONFERENZA DEI SERVIZI REGIONALE. ALL'INTERNO DELLA QUALE IL NOSTRO COMUNE CONTERÀ MENO DI NULLA, SPECIALMENTE DOPO AVER ESPRESSO IL PARERE FAVOREVOLE DI CUI SOPRA.

A QUESTI AMMINISTRATORI, IL CUI PROGRAMMA ELETTORALE NON PREVEDEVA ALCUNA MEGASTRUTTURA COMMERCIALE, DOBBIAMO DIRE CHIARAMENTE CHE

### IL CENTRO COMMERCIALE A CASELLE NON LO VOGLIAMO E CHE GLI ESPERIMENTI URBANISTICI DEVONO FARLI A CASA LORO.

AI CONSIGLIERI COMUNALI DI MAGGIORANZA PROVENIENTI DA CASELLE, OLTRE CHE AI COMPONENTI DEL GRUPPO "SOMMACAPAGNA NEL CUORE", NELLA SPERANZA CHE, PER LA LORO INESPERIENZA, SIANO INCONSAPEVOLI DELLA GRAVITÀ DI QUANTO ACCADUTO DICIAMO INVECE

### FATEVI SENTIRE E... COMINCIATE A CONFRONTARVI CON LA GENTE

VI È STATO CONSEGNATO UN PAESE INVIATO PER I SUOI SERVIZI E PER LA QUALITÀ DEL SUO VIVERE, NON POTETE ASSECONDARE CHI, PER INCAPACITÀ DI PROGRAMMAZIONE, PRESUNZIONE E AMBIZIONE POLITICA, RISCHIA DI DISTRUGGERLO.

### FATE REVOCARE LA DELIBERA! SUBITO! SENZA MA... E SENZA SE...!

(seguono adesioni al Comitato)

## COMITATO APERTO

### CONTRO IL CENTRO COMMERCIALE A CASELLE

Gianluca Mengalli - ex sindaco e vicesindaco

Alberto Turri - ex vicesindaco

Valente Dalla Piazza - ex vicesindaco

Giuseppe Residori - ex vicesindaco

Guido Mengalli - ex assessore

Stefano Adami - ex assessore

Walter Giacopuzzi - ex assessore

Roberto Bianconi - ex consigliere

Alfredo Giacopuzzi - ex consigliere

Alberto Frugoni - ex consigliere

Domenico Deliddo - già Pres. Cons. di Frazione

Giorgio Pighi

Roberto Gugolati

Paolo Andreetto

Antonio Bibbona

Matteo Bosetto

Enzo Confente

Pierluigi Checchini

Gino Guerra

Daniela Guerra

Nicola Marchi

Giorgia Miglioranza

Daniele Polani

Gianfranco Pozzato

Liana Rampazzo

Laura Recchia

Marco Rigo

Anna Salvagno

Edoardo Scalfò

Enrico Scalfò

Mario Sorio

Elena Tosoni

Luciana Turri

Lara Zoccatelli

### TUTTI UNITI PER LA DIFESA DI CASELLE!

SEGUIRANNO ALTRE INIZIATIVE PER SENSIBILIZZARE I CITTADINI

E PER ESPRIMERE LA NOSTRA CONTRARIETÀ

ALLA SCELTA DELL'AMMINISTRAZIONE.

Tra le adesioni al documento, non appare il sottoscritto (sono un ex Consigliere Comunale) primo perché non ero al corrente di questa iniziativa e dato che è nota la mia “allergia” ai COMITATI CONTRO, anche se contattato, questo documento non l'avrei firmato, a meno che il Comitato non avesse cambiato nome, tipo: “COMITATO PER LA TUTELA (del Territorio) E PER LA SALVAGUARDIA (della Salute) DI CASELLE”.

Come è noto, il sottoscritto, da anni sta collaborando con il “COMITATO PER LA RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DELL'AEROPORTO DI TREVISO” e con il “COMITATO CITTADINI DI TESSERA E CAMPALTO CONTRO L'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO ED AMBIENTALE DA TRAFFICO AEROPORTUALE” al fine di acquisire le esperienze e le competenze necessarie, quando (prima o dopo) anche l'Aeroporto “Valerio Catullo” - che da decenni impatta su Caselle - verrà sottoposto alla Valutazione di Impatto Ambientale.



Premesso questo, considerato che se un Gruppo di Concittadini hanno deciso che il Territorio di Caselle deve essere TUTELATO e... che la Salute e la Qualità di Vita della nostra Popolazione deve essere SALVAGUARDATA... tutto questo non può che farmi piacere, anche se non conosco e non sono informato di cosa vorrebbe fare e/o dovrebbe fare il “COMITATO APERTO CONTRO IL CENTRO COMMERCIALE A CASELLE”, il quale per essere efficiente-efficace nei rapporti con i Soggetti che “inquinano” Caselle, dovrebbe dotarsi di uno Statuto al fine di diventare un “Soggetto giuridico” per rapportarsi con gli Enti.

Essendo noto che chi condiziona la Qualità della Vita della Popolazione è il Piano di Assetto del Territorio, dalla lettura della Determina dell'Ufficio Urbanistica n° 7 del 19.05.2015, con oggetto: "Procedura negoziata per l'affidamento di un incarico professionale per la redazione del Piano degli Interventi", parrebbe che - per far sì che il nostro Comune possa avere un "Piano degli Interventi" approvato e che sia validamente efficace - sia necessario che abbia da trascorrere, ancora - come minimo - un altro anno.

#### 4. TERMINE MASSIMO DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO:

Le prestazioni professionali relative all'incarico inizieranno formalmente all'atto della sottoscrizione del disciplinare d'incarico e dovranno avere una durata massima complessiva di 180 giorni così suddivisi:

- entro 120 dalla stipula del disciplinare di incarico ovvero dalla consegna anticipata del servizio: consegna della bozza di progetto con riferimento ai punti A.2 - A.3 - A.4 - A.5;
- entro 60 giorni dalla comunicazione di approvazione da parte dell'Amministrazione della bozza di progetto, con eventuali richieste di modifica/integrazioni: consegna degli elaborati definitivi, ivi compresa la documentazione necessaria per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Nel computo della durata delle prestazioni e attività oggetto dell'incarico sono esclusi i tempi necessari all'Amministrazione Comunale e/o Enti esterni per l'esame e l'approvazione delle proposte di pianificazione.

Considerato che il sottoscritto, da anni, sostiene che la V.A.S. del P.A.T. del nostro Comune dovrebbe essere rifatta completamente affinché... le decisioni che verranno prese con il Piano degli Interventi siano sostenibili... non solo dal punto di vista ambientale ma anche relativamente agli aspetti inerenti la Salute dei nostri Cittadini, il sottoscritto ritiene che il tempo necessario per riuscire ad avere l'approvazione di un Piano degli Interventi che sia efficace ed efficiente potrebbe essere ricompreso tra i 18 e i 24 mesi a partire dalla data di aggiudicazione dell'incarico, il cui iter (*vedi a lato*) non è ancora terminato.



## COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Prot. n. 9685 del 10/06/2015

OGGETTO: PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO INCARICO PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - CIG: Z75148FC77.

#### AVVISO DI RINVIO 1ª SEDUTA PUBBLICA

Con riferimento alla procedura negoziata in oggetto, come previsto al punto "4 - Disposizioni varie" del Disciplinare di gara allegato alla lettera invito del 20/05/2015, si informa che, fermo restando il termine ultimo perentorio per la presentazione delle offerte stabilito per il giorno 15 giugno 2015 alle ore 12.00, per contingenti motivi di organizzazione interna, la prima seduta pubblica di gara fissata per il giorno 22 giugno 2015 alle ore 9:00, viene rinviata al giorno 24 giugno 2015 alle ore 9:00.

Sommacampagna, li 10/06/2015

Che Caselle abbia bisogno di URGENTI interventi ed azioni finalizzate alla MITIGAZIONE Ambientale, alla COMPENSAZIONE Ambientale, al RISANAMENTO Ambientale, al RESTAURO Ambientale e al RIPRISTINO Ambientale, il sottoscritto lo sta sostenendo da anni ormai e da quando con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 10 Giugno 2014 sono state approvate le "Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare durante il mandato politico-amministrativo" e sono state scritte le sottostante parole, per qualche mese il sottoscritto ha creduto che qualcosa per Caselle avesse dovuto cambiare, ma la questione del NUOVO CENTRO COMMERCIALE, ha evidenziato che forse la situazione AMBIENTALE e SANITARIA, per Caselle, invece da migliorare potrebbe invece peggiorare e cronicizzarsi definitivamente.

Il Comune di Sommacampagna è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) che fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili sulla base di previsioni decennali. Ci proponiamo di amministrare ponendo **attenzione alla tutela del territorio**, adottando scelte che consentano una **gestione sostenibile ambientale ed economica** attuando ed adottando il seguente programma:

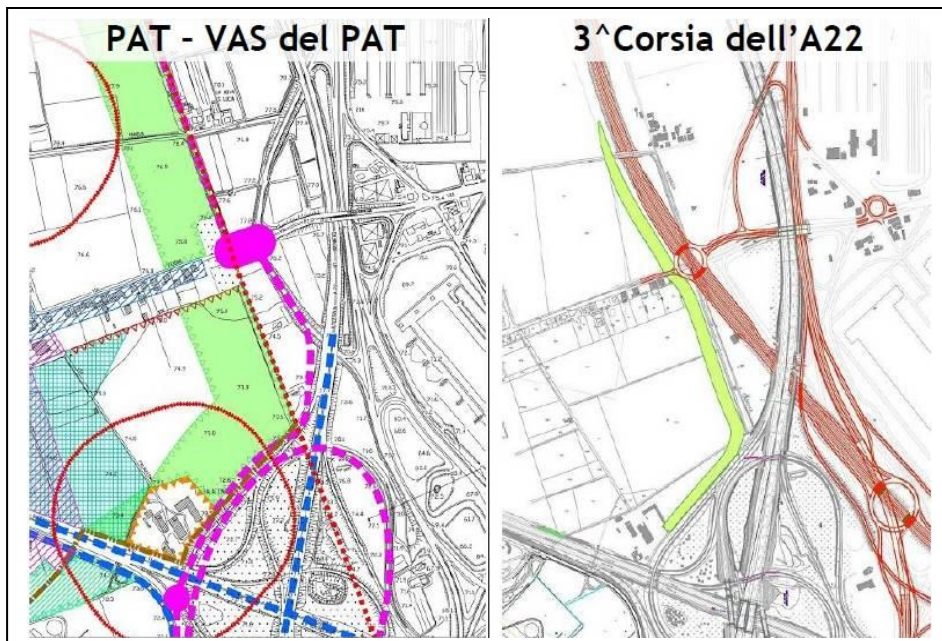
- **REGOLAMENTO AMBIENTALE E MITIGAZIONE** - formazione del regolamento ambientale per scomputo delle volumetrie (mitigazione) e formazione del prontuario di mitigazione ambientale con supporto di botanici
- **TUTELA DEL TERRITORIO** - individuazione delle priorità per la tutela del territorio (ad esempio aeree cuscinetto a Caselle)
- **MITIGAZIONE AMBIENTALE SUL PERIMETRO AEROPORTUALE** - accordo per attuazione della mitigazione ambientale sul perimetro aeroportuale prevista dal PAT



- **DISCARICA SIBERIE** - continuo e severo monitoraggio dei conferimenti; utilizzo di parte delle risorse per interventi di mitigazione ambientale nella frazione di Caselle
- **MITIGAZIONE AMBIENTALE, CASELLE** - creazione di aree cuscinetto per la mitigazione ambientale secondo le previsioni del PAT, soprattutto in aree in sofferenza, come l'abitato di Caselle, congestionato da traffico e infrastrutture limitrofe

In merito ai 2 paragrafi, come sopra riportati, dopo un anno dall'inizio della nuova Amministrazione Comunale, non mi risulta siano state utilizzate le risorse per Caselle, provenienti dalla Discarica Siberie, nemmeno per predisporre dei progetti a tutela del Territorio (Otto Progetti dell'Arch.Kipar).

Se poi nella VAS del PAT sono previste delle aree cuscinetto larghe 100 metri e lunghe 2 km e ci "promettono" fasce arboree larghe 30 metri e lunghe 1 km, pare essere evidente che i problemi ambientali di Caselle, invece di diminuire avranno da aumentare e da peggiorare.



E tra poco - in ritardo da decenni - anche l'Aeroporto: "Valerio Catullo" dovrà essere sottoposto a V.I.A. e visto "cosa sta accadendo" all'Aeroporto di Treviso e all'Aeroporto di Venezia (dove SAVE SpA applica le norme e le leggi in modo creativo), solo un "Comitato" ben strutturato e ben organizzato, potrà (forse) riuscire ad ottenere qualcosa a Tutela del nostro Territorio e per la Salvaguardia della Qualità della Vita della popolazione di Caselle che da mezzo secolo ormai convive con opere sopra comunali.

Se a Caselle, avesse da costituirsi un "Comitato per la Tutela e la Salvaguardia di Caselle", credo che sarebbe auspicabile, ed è per questo motivo che - al di sopra delle "beghe politiche" spero che questo possa avvenire e che l'obiettivo sia quello di agire e di favorire una nuova qualità di vita per tutti noi.

Se per Tutela e Salvaguardare Caselle gli "indirizzi" (anche se carenti) sono già stati previsti nel PAT di cui la VAS ne avrebbe dovuto certificare la sostenibilità ambientale (ma anche questa è gravemente carente), ora solo intervenendo sul Piano degli Interventi potranno essere rese concrete quelle azioni che siano finalizzate al miglioramento della Qualità della Vita della nostra popolazione qui residente.

In merito al Piano degli Interventi va però evidenziato che una innumerevole quantità di elaborati, ad oggi, sono ancora mancanti e che per risolvere queste mancanze, è oggi in corso una assegnazione d'incarico professionale e di quello che oggi è ancora mancante, nel seguito si elencano alcuni degli elaborati tecnici che ancora devono essere predisposti ed approvati per il "Piano degli Interventi".

### **A.1 - Adeguamento del Quadro Conoscitivo del P.A.T.**

- aggiornamento della cartografia di base (Carta Tecnica Regionale) tramite inserimento di edifici e infrastrutture eventualmente mancanti e realizzate dalla data di stesura del Quadro Conoscitivo alla data dell'incarico;
  - aggiornamento della banca dati alfa numerica secondo le prescrizioni degli Atti di Indirizzo Regionali, in versione firmata digitalmente dal professionista incaricato ed immodificabile ed in versione modificabile ad uso interno degli uffici;
- contenuto oggetto di offerta migliorativa da parte del concorrente soggetto a valutazione secondo le modalità di cui al successivo punto 8 della presente lettera invito;
- conseguente integrazione / aggiornamento della schedatura degli edifici sulla base di quanto già presente nel Quadro Conoscitivo con eventuale inserimento di nuovi immobili ritenuti meritevoli di tutela;

### **A.2 - Elaborati grafici**

Elaborati grafici alla scala 1:5.000 relativi all'intero Territorio Comunale ed alla scala 1.2.000 relativamente ai tre centri abitati principali (Sommacampagna – Caselle – Custoza) il cui ambito va definito utilizzando i limiti degli stessi individuati sulla Tav. 1 del P.A.T. dal limite delle fasce di rispetto stradale.

Specifiche tecniche informatiche obbligatorie:

Le Tavole del Piano dovranno essere redatte con software atti a garantire la massima compatibilità con gli strumenti in dotazione presso gli uffici tecnici del Comune (a titolo esemplificativo: GEOMEDIA) e dovranno essere depositati in formato PDF – PDF/A per la pubblicazione del sito internet completi di firma digitale del professionista incaricato ed in versione modificabile liberamente dagli uffici comunali per i successivi utilizzi interni ed esterni.

La struttura di archiviazione dei dati deve essere conforme alle specifiche tecniche dettate dagli Atti di Indirizzo della L.R. 11/04 nella versione definita dalla DGR 3811/2009 con particolare riferimento alla lettera A.

Inoltre i metadati relativi a nuove elaborazioni di banche dati geografiche prodotte dovranno essere conformi alle specifiche definite dagli standard regionali in adeguamento agli standard ISO 10115 e agli standard proposto dal Repertorio nazionale dei dati Territoriali (RNDT), secondo quanto previsto dal DM 10.11.2011 “Regole tecniche per la definizione del contenuto del repertorio nazionale dei dati territoriali”.

Contenuto minimo obbligatorio degli elaborati:

a. suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee ai sensi degli atti di indirizzo regionali in materia (Art. 50 della L.R. 11/04), avuto riferimento alle incompatibilità tra il P.R.G. // P.I. vigente (Art. 48 della L.R. 11/04) ed il P.A.T. approvato, comprese aree o ambiti di tipo turistico ricettivo;

b. individuazione delle aree di espansione e di sviluppo insediativo, nonché di atterraggio dei crediti edilizi, in coerenza con le direttive del P.A.T. e del P.T.C.P. approvato, sia di natura residenziale che produttiva, in cui gli interventi sono assoggettati a P.U.A. (perimetri) o di comparti urbanistici – unità minime di intervento – soggetti a progettazione coordinata ed unitaria, dettando le indicazioni per le eventuali successive variazioni dei perimetri, con predisposizione di una scheda urbanistica, da allegare al Piano, esplicativa degli accordi ex Art. 6 della L.R. 11/04 che l’Amministrazione indicherà all’incaricato;

c. proposta e successiva definizione grafico - normativa delle modalità di attuazione degli interventi di trasformazione / conservazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, predisponendo schede di regolazione degli interventi sugli edifici oggetto di salvaguardia e/o tutela non regolamentati per legge o con norme tecniche specifiche;

d. definizione normativa e regolamentare di:

- destinazioni d’uso dell’edificato esistente e di progetto;

- parametri edificatori delle aree del consolidato, delle aree di espansione e di riqualificazione e riconversione;

e. localizzazione e dimensionamento delle aree di interesse pubblico esistenti da trasformare e riqualificare, o di nuova eventuale costituzione in relazione anche agli obiettivi di tutela ambientale del territorio definiti dal P.A.T. e dalla relativa V.A.S.;

f. verifica della perimetrazione dei Centri Storici e degli ambiti rurali di antica origine (ex art. 10 L.R. 24/85), definizione degli obiettivi di tutela, valorizzazione, recupero e trasformazione funzionali alla successiva revisione dei relativi Piani Particolareggiati di esecuzione, con riferimento agli obiettivi fissati nel Documento Programmatico del Sindaco;

g. individuazione e regolazione secondo le direttive del P.A.T. delle aree produttive non inserite nel contesto del consolidato e definizione dei relativi parametri di incompatibilità e/o di riallocazione urbanistica;

h. definizione delle aree rurali con eliminazione della sottozonizzazione prevista dalla L.R. 24/85 (attualmente nel P.R.G. // P.I.) con perimetrazione e disciplina degli ambiti di produzione tipica e/o specializzata previsti dal P.A.T.;

i. tavola di verifica del dimensionamento con riferimento alla A.T.O. previste dal P.A.T. ed agli interventi proposti con contestuale verifica e calcolo del consumo di S.A.U.: predisposizione di registro informatico;

j. individuazione degli ambiti in cui consentire gli interventi previsti dalla L.R. 50/2012 con riferimento alle medie strutture di vendita e stesura dei relativi criteri tecnici operativi (standard edilizi ed urbanistici);

k. recepimento dei P.U.A. vigenti e creazione di un “fascicolo normativo” di riferimento al fine di confermarne le prescrizioni edilizie ed urbanistiche;

l. individuazione, perimetrazione e normazione degli ambiti da assoggettare a tutela con riferimento alla Rete Ecologica Comunale prevista dal P.A.T. nella Carte dei Vincoli (Tav. 1), delle Invarianti (Tav. 2) e delle Fragilità (Tav. 3), nonché dei contesti figurativi individuati dal P.A.T. e dal P.T.C.P. vigente;

m. recepimento ed aggiornamento del registro dei vincoli predisposto (anno 2003) dal Comune e degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;

n. recepimento delle direttive dello Studio di Micro - zonizzazione Sismica ed eventuale individuazione di ambiti di attenzione per la progettazione strutturale degli edifici;

o. indicazione delle azioni progettuali volte alla riorganizzazione viaria dell’abitato di Caselle;

### **A.3 - Norme Tecniche Operative**

a. normazione di tutti gli aspetti di natura edilizia ed urbanistica di competenza del P.I., in relazione alla ripartizione del territorio di cui al precedente punto A.2 lett. a) e j), sia in riferimento all’edificato esistente che a quello di nuova realizzazione o in trasformazione (indici, distanze, altezze, destinazioni d’uso, standard edilizi); definizione degli interventi ai sensi del D.P.R. 380/01, della relativa documentazione tecnico – progettuale, nonché definizione delle modalità di calcolo e misurazione degli edifici al fine di determinare i predetti parametri;

b. normazione dei parametri tecnici e regolamentari per la redazione dei P.U.A. e/o degli interventi ad essi assimilabili (documentazione tecnica necessaria – modalità di dimensionamento – standard urbanistici e relativi criteri di monetizzazione – criteri qualitativi per gli interventi in relazione al tessuto edilizio di riferimento – consolidato, rurale o produttivo ecc.);

- c. definizione delle modalità di applicazione dell'art. 2bis del D.P.R. 380/01 con riferimento a distanze, altezze e standard come previsti dal D.M. 1444/68 artt. 7 – m8 – 9;
- d. regolamentazione dell'istituto del Credito Edilizio con costituzione del relativo registro;
- e. regolamentazione della perequazione e compensazione urbanistica;
- f. disciplina edilizia delle fasce di rispetto e zona vincolate individuate nella Tav. 1 del P.A.T. con riferimento a: strade, autostrade, ferrovie, aeroporto, elettrodotti, gasdotti, cimiteri (in riferimento anche all'art. 4 della L.R. 4/2015), allevamento zootecnici, aree con penalità edificatorie e tutele idraulica, aree a rischio idraulico e franosità, aree boscate, ambiti naturalistici ed ambiti appartenenti alla rete ecologica comunale;
- g. regolamentazione degli scomparti volumetrici consentiti in presenza di particolari metodologie e tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico e/o alla compatibilità degli interventi con il territorio ed il paesaggio;
- h. normazione edilizia degli interventi in zona rurale ai sensi degli art. 43 – 44 e 45 della L.R. 11/04 con recepimento del Registro comunali dei vincoli e definizione delle modalità di aggiornamento dello stesso e recepimento delle norme regionali afferenti agli “appostamenti di caccia”;
- i. definizione del tipo di procedura utilizzabile per i singoli interventi edilizi sulla scorta del vigente prontuario comunale, opportunamente aggiornato ed integrato;
- j. disciplina edilizia nelle aree di tutela individuate nelle Tav. 2 – 3 e 4 del P.A.T. proponendo specifiche norme ai sensi di legge e/o un'adeguata e proporzionata salvaguardia con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti,
- k. definizione di specifiche normative atte a favorire l'insediamento di attività produttive ad elevato contenuto di innovazione tecnologica del processo produttivo e dei beni prodotti e con il miglior rapporto possibile tra superficie territoriale occupata e numero di addetti;
- l. predisposizione di uno schema tipo di convenzione urbanistica per gli accordi ex 6 della L.R. 11/04 che per il convenzionamento dei futuri P.U.A. e definizione delle modalità tecniche di quantificazione della eventuale monetizzazione di aree a standard;

#### **A.4 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, anche con riferimento alle prescrizioni dettate dal P.T.C.P. approvato.

#### **A.5 - Relazione illustrativa e programmatica**

Relazione illustrativa e programmatica, che indichi i tempi, priorità operative ed il quadro economico.

#### **A.6 - Verifica di assoggettabilità a VAS del Piano**

Verifica di assoggettabilità a VAS del Piano, previa stesura di relazione ambientale preliminare e relativi elaborati tecnici in riferimento alle disposizioni della VAS del P.A.T. ed in reazione alla D.G.R. 1717 del 03.10.13.

Relativamente agli altri elaborati ancora mancanti per il “Piano degli Interventi”, questi possono essere tutti individuati leggendo la “*Lettera Invito Piano interventi Sommacampagna*” allegata alla Determinazione dell'Ufficio Urbanistica n° 7 del 19 Maggio 2015 avente ad oggetto: “*Procedura negoziata per l'affidamento di un incarico professionale per la redazione del Piano degli Interventi - Determina a contrarre*”... dove sono elencati tutti gli elaborati che sono necessari per il Piano degli Interventi.

E tra i documenti che sono ancora mancanti per il Piano degli Interventi evidenzio il **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**, ma soprattutto credo debba essere evidenziato che come minimo è d'obbligo predisporre la documentazione per la “**Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano degli Interventi**” ed in merito a questa verifica, va ricordato che se saranno necessari almeno tre mesi solo per ottenere il parere dalla Commissione VAS Regionale, che se **POSITIVO** concluderebbe l'iter di approvazione del **Piano degli Interventi**.

Se invece l'esito della “**Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano degli Interventi**” fosse **NEGATIVO** poi sarebbe necessario effettuare una **Valutazione Ambientale Strategica del Piano degli Interventi**, il cui iter potrebbe concludersi, se va bene, in almeno altri 10/12 mesi, da aggiungere agli altri mesi necessari per predisporre tutti i documenti e gli elaborati per approvare il **Piano degli Interventi**, che se va bene, potrebbe quindi essere approvato nell'estate del 2017.

Vista la situazione che si è venuta a creare con la questione del **Piano degli Interventi** - di cui la questione del Centro Commerciale a Caselle ne sarebbe solo una parte di innumerevoli altri problemi - personalmente sarei anche favorevole alla costituzione di un Comitato, ma solo se questo si occupasse di tutte le problematiche ambientali e sanitarie che impattano su Caselle e che ledono la qualità della nostra vita.

Se il “**COMITATO APERTO CONTRO IL CENTRO COMMERCIALE A CASELLE**” avesse da trasformarsi in un **ALTRO soggetto** che potrebbe avere questa denominazione: “**COMITATO PER LA TUTELA (del Territorio) E PER LA SALVAGUARDIA (della Salute) DI CASELLE**” parrebbe essere evidente che l'azione del Comitato dovrebbe avere obiettivi diversi dal “*mono obiettivo*” quale sarebbe il **Centro Commerciale** e dovrebbe occuparsi e preoccuparsi che la **QUALITA' della VITA della Popolazione di Caselle abbia da migliorare**, intervenendo anche con **proposte e suggerimenti utili alla predisposizione del Piano degli Interventi**.



Come è noto in data **7 Aprile 2015** scadeva il termine per presentare le **OSSERVAZIONI**, le **PROPOSTE** e le **MANIFESTAZIONI D'INTERESSE** per il "**Piano degli Interventi**" ed entro quella data, il sottoscritto, ha presentato delle **OSSERVAZIONI** e delle **PROPOSTE** che - se approvate dall'Amministrazione Comunale - potrebbero essere la base di successivi **studi più approfonditi** al fine di realizzare dei **progetti esecutivi** per degli **INTERVENTI** e delle **AZIONI** per concretizzare le **MITIGAZIONI** Ambientale, la **COMPENSAZIONE** Ambientale, il **RISANAMENTO** Ambientale, il **RESTAURO** Ambientale e il **RIPRISTINO** Ambientale, tutti **INTERVENTI** ed **AZIONI** di cui e dei quali il Centro Abitato di Caselle e la sua Popolazione... ha bisogno.

Le Osservazioni-Proposte come inviate al Comune sono consultabili cliccando sui sottostanti indirizzi web:

- 17.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-01.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-01.pdf)
- 19.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02.pdf)
- 20.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02-INT.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02-INT.pdf)
- 24.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-03.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-03.pdf)
- 27.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-04.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-04.pdf)
- 30.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-05.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-05.pdf)
- 31.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-06.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-06.pdf)
- 01.04.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-07.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-07.pdf)
- 06.04.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-08.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-08.pdf)
- 07.04.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-09.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-09.pdf)

Di queste Osservazioni-Proposte, nel seguito si riportano le tavole finali e le elaborazioni grafiche come queste sono state predisposte al fine di illustrare opere e interventi che, se approvate, porteranno (a mio parere) a poter tentare di migliorare la **Qualità della Vita della Popolazione** di Caselle.

Tutte le Osservazioni-Proposte, terminano con questa frase: "*Ovviamente quanto qui elaborato e che viene presentato come una "OSSERVAZIONE-PROPOSTA" per il PIANO degli INTERVENTI vorrebbe essere una IDEA da realizzare per migliorare la "nostra" QUALITA' della VITA e con il fine che possa essere di utilizzo alla V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica del RAPPORTO AMBIENTALE del PAT che senza opere di mitigazione e di compensazione ambientale, probabilmente, non risulterà sostenibile*".

- 17.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-01.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-01.pdf)

Oggetto: **Proposta per il "riuso-riqualificazione" dell'area del Parco Pubblico del Centro Sociale di Caselle**





19.03.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02.pdf)

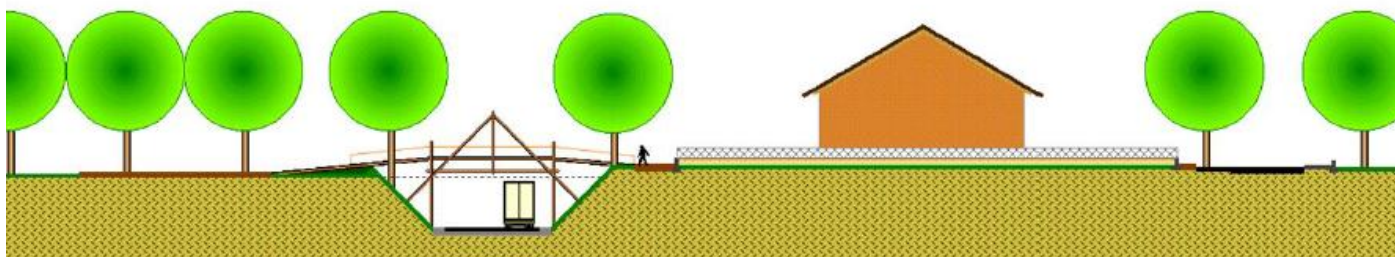
Oggetto: **Proposta per la “Tangenziale Ovest” di Caselle e riqualificazione aree agricole... “di transizione”**



20.03.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02-INT.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-02-INT.pdf)

**INTEGRAZIONE** alla Osservazione-Proposta n° 02



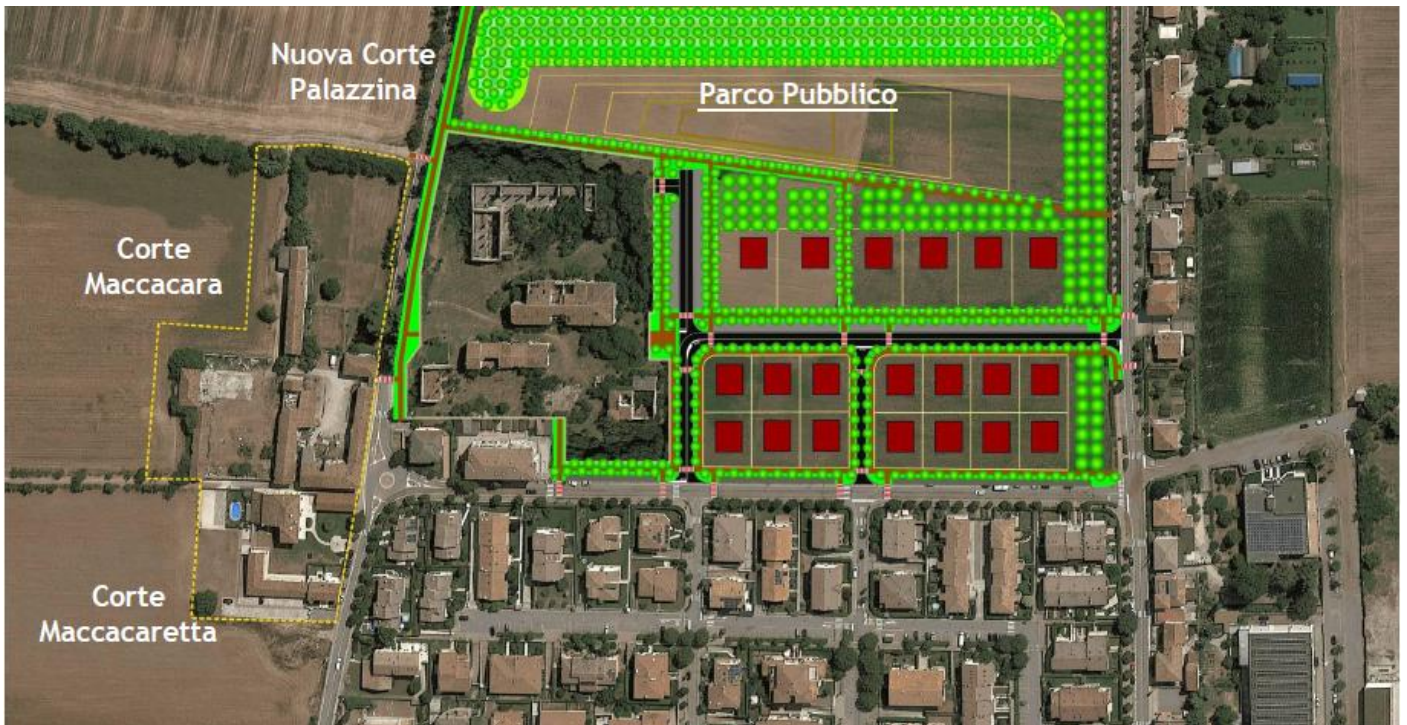
Quanto ideato con la **Osservazione-Proposta n° 02**, oltre a risolvere il problema viabilistico di Via Acqui, va ad **estendere la fruibilità degli spazi e dei territori** contermini e aderenti al centro abitato di Caselle aggiungendo oltre a quanto già previsto con l’Osservazione-Proposta n° 01 ulteriori percorsi ciclopedonali che così saranno resi fruibili a tutti i cittadini di Caselle a partire dalle aree del “Parco a Verde” del “Centro Sociale”, migliorando notevolmente la Qualità della Vita della nostra popolazione.



24.03.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-03.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-03.pdf)

Oggetto: Proposta per il recupero della memoria della Corte Palazzina e area di transizione in Via Trieste

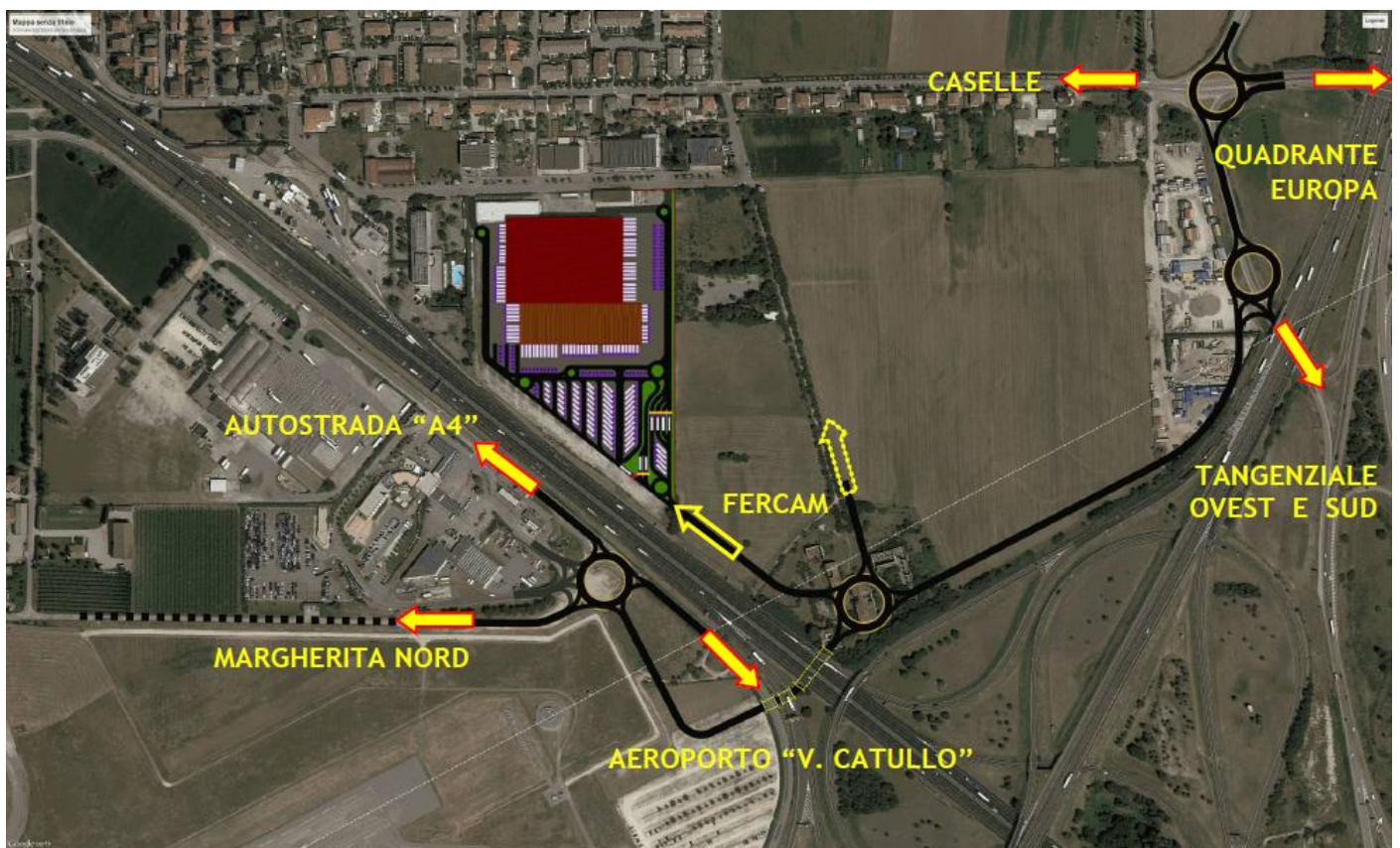


In merito alla necessità di mantenere la “Memoria Storica della Corte Palazzina” si riporta un estratto di questa Osservazione-Proposta: “Se in questa parte del territorio comunale di Caselle sono presenti TRE CORTI AGRICOLE, una denominata “Corte Palazzina”, una denominata “Corte Maccacara” e una “Corte Maccacaretta”, parrebbe essere evidente che se devo “demolire” la “Corte Palazzina” - causa testa pista dell’Aeroporto e aderenza all’A4 e A22 - questa va “ricostruita” TALE e QUALE in aderenza alle preesistenti due corti e vicino a Via Trieste”.

27.03.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-04.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-04.pdf)

Oggetto: Tangenziale SUD di Caselle e la “Delocalizzazione” della FERCAM nelle aree della Ex GECOFIN

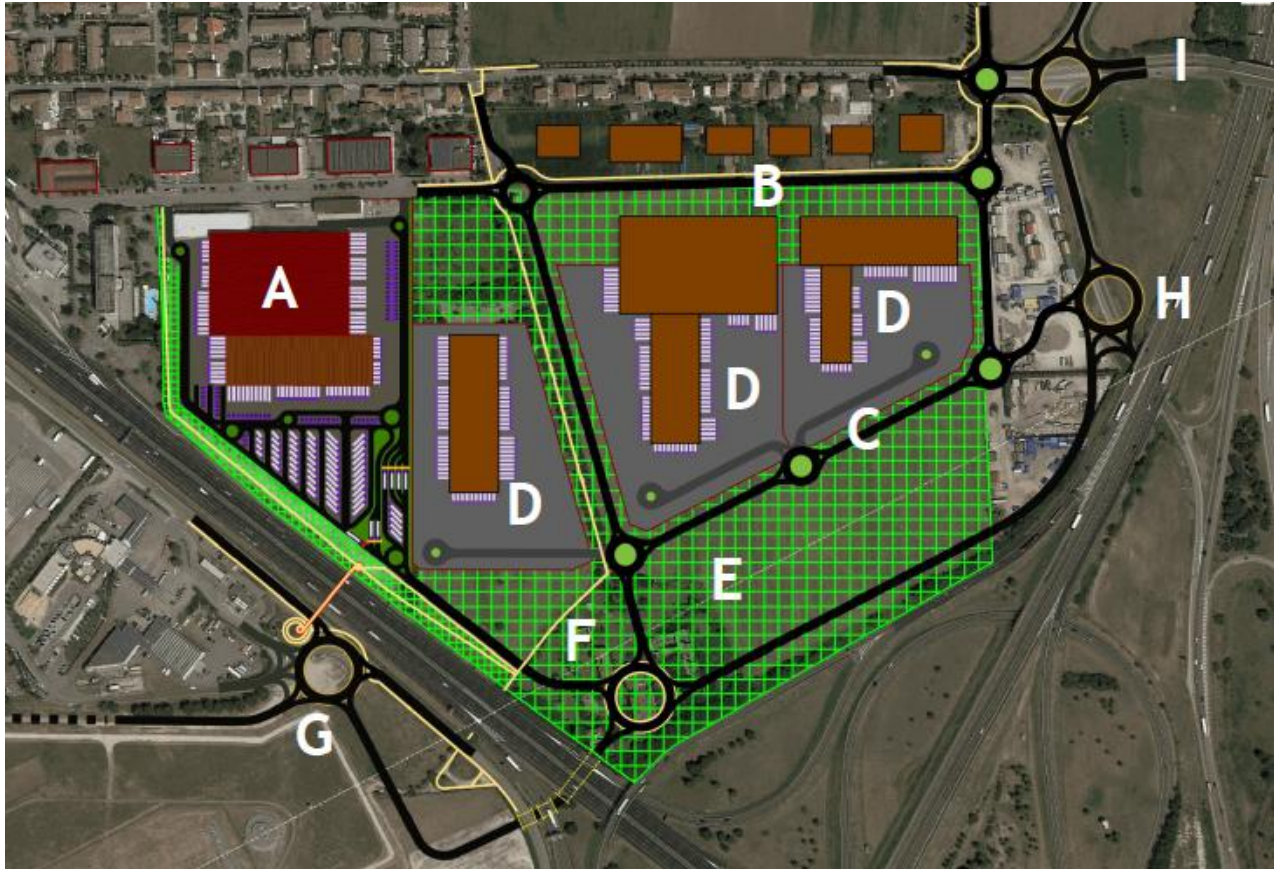




Quando il sottoscritto ha elaborato le Osservazioni-Proposte n° 04 (27.03.2015) e n° 05 (30.03.2015), a quella data non era stata ancora pubblicata la Delibera di Giunta n° 67 del 16 Aprile 2015 avente ad oggetto: “Atto di indirizzo relativo allo studio di fattibilità e proposta urbanistica dell’ambito territoriale circostante la Corte Palazzina in Caselle” accompagnata anche da due Allegati che illustravano il NUOVO Centro Commerciale che vorrebbero realizzare in queste aree (aree più consone agli Spedizionieri).

30.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-05.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-05.pdf)

Oggetto: **Proposta per un’area attrezzata per Spedizionieri... “delocalizzando” gli esistenti insediamenti**



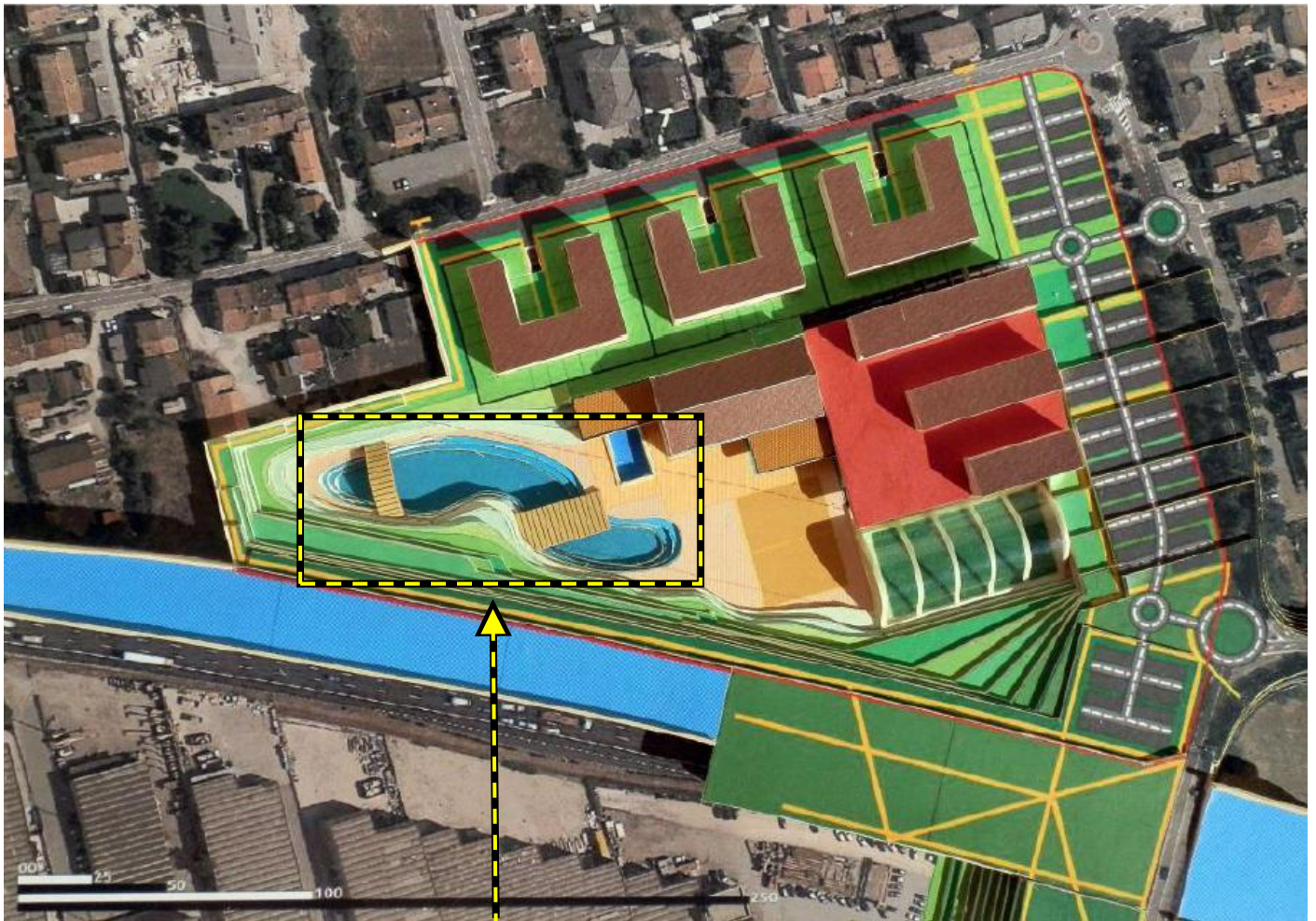
31.03.2015 - [www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-06.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-06.pdf)

Oggetto: **Proposta per “TANGENZIALE SUD” di Caselle e trasformazione d’uso della “Margherita NORD”**





Oggetto: Proposta per Caselle - Caselle e l'A4 [Come eliminare l'inquinamento della "A4"]



Ad essere precisi l'area **come sopra indicata** avrebbe avuto bisogno di una **integrazione**, in quanto qui potrebbe essere realizzata una **"BIO-PISCINA"**, sul tipo delle "immagini" come qui sotto sono riprodotte:





06.04.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-08.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-08.pdf)

Oggetto: **Proposta per il “riuso-riqualificazione” dell’area... tra l’abitato di Caselle e la T.A.V. (SI.TA.VE.)**



07.04.2015 -

[www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-09.pdf](http://www.vivicaselle.eu/Proposta-PI-09.pdf)

Oggetto: **OSSERVAZIONI e CONSIDERAZIONI inerenti il Documento Programmatico del Sindaco per il P.I.**



Nel documento n° 09 sono state riportate delle **OSSERVAZIONI-CONSIDERAZIONI** inerenti il Documento Programmatico del Sindaco per il Piano degli Interventi la cui SINTESI potrebbe essere così rappresentata

**Osservazione-Considerazione n° 01**

Se il **DEFICIT AMBIENTALE** (medio) dell’intero Comune di Sommacampagna è di “- 7,025” - prima di approvare qualsiasi Manifestazione d’Interesse - prima deve essere quantificato qual’è il **DEFICIT AMBIENTALE** di Caselle, al fine di individuare quali sono le Opere e gli Interventi di **MITIGAZIONE**, di **COMPENSAZIONE**, di **RISANAMENTO**, di **RESTAURO** e di **RIPRISTINO** Ambientale, da porre in carico agli Enti e/o le Società che gestiscono le infrastrutture sovra comunali.



### Osservazione-Considerazione n° 02

Senza avere la certezza che le Opere e gli Interventi di MITIGAZIONE, di COMPENSAZIONE, di RISANAMENTO, di RESTAURO e di RIPRISTINO Ambientale - siano effettivamente realizzate e con risultati concreti atti alla salvaguardia della Salute dei Cittadini di Caselle - il PIANO degli INTERVENTI - per Caselle - NON può essere approvato e/o applicato.

### Osservazione-Considerazione n° 03

Considerato che l'INTEGRAZIONE al RAPPORTO AMBIENTALE della VAS del PAT (versione 2012) NON ha rispettato le norme in vigore per la partecipazione del pubblico... al fine di "salvare... il salvabile del PAT"... delle integrazioni come apportate alla VAS del PAT non deve esserne tenuto conto in questo Piano degli Interventi... se non dopo, la predisposizione, l'adozione e (forse) l'eventuale approvazione di una Variante al PAT con il rispetto di tutte le norme e le modalità previste per la partecipazione del pubblico, compreso l'analisi e la verifica degli EFFETTI e degli IMPATTI CUMULATIVI, dato anche queste (eventuali) "Varianti" vanno a creare al DEFICIT AMBIENTALE di Caselle.

### Osservazione-Considerazione n° 04

E' evidente che in questo PIANO degli INTERVENTI - per Caselle - possono essere approvati SOLO quelle MANIFESTAZIONI d'INTERESSE che possano non solo essere sostenibili dal punto di vista ambientale, ma che soprattutto abbiamo come risultato il miglioramento della qualità ambientale di Caselle e soprattutto il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente nel centro abitato di Caselle.

## CONCLUSIONI:

Quanto "ideato-proposto" dal sottoscritto (*già inviato al Comune*), sono solo delle idee preliminari che dovrebbero essere valutate in rapporto al "Masterplan Paesistico Ambientale" del Comune di Sommacampagna e rapportate... e confrontate con gli "Otto Progetti per Salvare Caselle" come questi già predisposti dall'Arch. Andreas Kipar di LAND srl.



Masterplan e Progetti che, fino adesso, sono risultati inefficaci a Tutelare il Territorio di Caselle e la Salvaguardia della Qualità della Vita della Popolazione di Caselle e rimarranno inefficaci fino a quando questi elaborati di massima e/o d'intenti, non verranno trasformati in veri progetti con il fine di poter riuscire a chiedere e soprattutto riuscire ad ottenere dei finanziamenti nazionali e comunitari.

Considerato che il sottoscritto NON è tra gli "aderenti" al "Comitato aperto" e considerato che Caselle avrebbe bisogno che tutte le forze e le capacità abbiano da essere unite per ottenere l'applicazione del Principio Comunitario: "CHI INQUINA PAGA"... spero che tra gli Abitanti di Caselle e gli Amministratori del Comune di Sommacampagna abbia da nascere un "nuovo rapporto" di collaborazione... costruttiva.

Ritenendo comunque che Caselle abbia bisogno di azioni "convergenti" tra gli Amministratori e gli Amministrati, quanto qui oggi evidenziato con questa: "Richiesta di IMMEDIATE AZIONI CONCRETE per la TUTELA del TERRITORIO e per la SALVAGUARDIA della QUALITA' della VITA della Popolazione di Caselle" vorrebbe anche essere una richiesta finalizzata a favorire un nuovo rapporto che dovrebbe essere attivato tra gli Amministratori Comunali e la Popolazione di Caselle che poi dovrebbero portare a rendere concreti interventi ed azioni finalizzate alla MITIGAZIONE Ambientale, alla COMPENSAZIONE Ambientale, al RISANAMENTO Ambientale, al RESTAURO Ambientale e al RIPRISTINO Ambientale.

Per le considerazioni sin qui espresse, al Comitato Aperto si chiede di valutare le Proposte-Osservazioni come inviato al Comune per il Piano degli Interventi, che potrebbero essere utili per... Salvare Caselle, chiedendo, ovviamente, sostegno e collaborazione affinché quanto proposto... possa essere realizzato.

Tutto ciò premesso, in attesa di un cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

Un cittadino "nativo" di Caselle:

*Beniamino Sandrini*

*errare humanum est, perseverare autem diabolicum*

commettere errori è umano, ma perseverare [nell'errore] è diabolico

beniamino.sandrini@legalmail.it