



# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Area Edilizia Privata – Urbanistica.

## Relazione Tecnica:

**Esposto presentato presso al Provincia di Verona relativo a “Richiesta di Apertura Istruttoria per l’annullamento di provvedimenti comunali – accertati d’ufficio come illegittimi – per Contrasto con la Normativa Urbanistica, relativi alla VARIANTE n. 3 al P.I. del Comune di Sommacampagna”, depositato (per conoscenza) al protocollo comunale in data 19.04.2024 al n. 9190. Riscontro alla Nota Provinciale pervenuta in data 19.07.2024 n. prot. 16696.**

## Analisi e valutazione tecnica dell’esposto.

Con nota pervenuta in data 19.07.2024 prot. 16696, l’Amministrazione Provinciale in forza delle competenze conferite dall’art 30 della L.R. 11 del 2004, ha invitato questo Comune, preliminarmente all’avvio del procedimento, a verificare quanto contenuto nell’esposto alla stessa pervenuto come più sopra richiamato, ed a comunicare entro 60 gg. (17.09.2024) le proprie valutazioni in merito, al fine di procedere eventualmente (in via di autotutela) ai sensi della Legge 241/90, informando la Provincia medesima.

L’Ente di controllo, a seguito dell’invio e dell’esame delle valutazioni comunali potrà o archiviare l’esposto o precedere alla formale contestazione delle eventuali illegittimità rilevate.

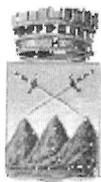
L’esposto in esame contiene una preliminare e del tutto infondata ricostruzione del quadro amministrativo di riferimento, la quale si paventa (tra l’altro) la volontà dell’ Ufficio Urbanistica di non pubblicare **parte della documentazione afferente ai contributi esterni al procedimento di Variante al PI in atto come DETTAGLIO da evidenziare**, senza fornire adeguate e precise motivazioni che giustificerebbero questa presunta e inesistente volontà omissiva che viceversa finisce solo per screditare il corretto operato dell’Amministrazione Comunale e del Servizio competente in materia.

La totale inesattezza di tutto quanto esposto dal segnalante, era stato già ampiamente dimostrato da questo ufficio che aveva puntualmente fornito riscontro al sig. Sandrini via PEC, (giusta nota prot. 10633 del 09.05.2024), che, anche alla luce del cambio di amministrazione a seguito delle recenti elezioni comunali, si allega (in coda) alla presente per completezza espositiva.

Prima di entrare nel merito delle domande formulate dall’autore dell’esposto, è doveroso ricordare che siamo di fronte solo all’ultima di una lunga serie di segnalazioni proveniente dallo stesso soggetto nel corso degli anni, che non solo, non hanno mai trovato alcun fondamento in alcuna sede amministrativa o giudiziaria, ma hanno anche aggravato i tempi del procedimento di formazione dei vari strumenti urbanistici che si sono susseguiti con le varie amministrazioni, con la conseguenza di danneggiare le legittime aspettative dei privati coinvolti nei singoli accordi pubblico privato da formalizzare con l’Ente, e di riflesso danneggiare l’immagine delle Amministrazioni in carica nonché dell’ufficio competente in materia, ritenuti dagli stessi cittadini responsabili dei ritardi e rallentamenti dell’iter di conclusione della procedura.

Si ritiene che questo “modus operandi” non sia più accettabile anche in considerazione di tutto il tempo che l’ufficio deve sottrarre alle altre numerose incombenze, per dare riscontro non solo al segnalante ma anche a tutti gli altri enti pubblici di volta in volta coinvolti e chiamati in causa dal sig. Sandrini.

Tuttavia, nell’ottica di rendere più semplice la comprensione delle attività svolte, si è predisposta una Tabella in stretta collaborazione con il progettista della Variante 3 con la quale si risponde nel merito a ciascuna delle segnalazioni / domande contenute dell’esposto.



# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Area Edilizia Privata – Urbanistica.**

Domanda	Valutazione tecnica
<p><b>Domanda n° 01</b></p> <p>Tutte le Osservazioni, le Manifestazioni di Interesse e/o i Contributi che sono presentati per una Variante agli Strumenti Urbanistici devono essere valutate ed esaminate dalla Giunta e dal Consiglio Comunale?</p>	<p>Il procedimento di Variante, in relazione alla domanda posta, è stato articolato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approvazione e pubblicazione del Documento del Sindaco contenente gli obiettivi della variante (DCC n. 85/2021);</li> <li>- raccolta e valutazione di Osservazioni e Manifestazione di Interesse depositate entro il 14.02.2022 (60. gg da Avviso Pubblico);</li> <li>- valutazione consiliare delle Osservazioni e Manifestazioni pervenute, valutazione tecnica del progettista, individuazione di quelle ritenute coerenti con il Documento del Sindaco per il successivo inserimento nella Variante 3 (DCC n. 95/2022 e DCC n. 79/2023 integrativa).</li> </ul>
<p><b>Domanda n° 02</b></p> <p>È nulla ed illegittima una Delibera che abbia da approvare la ADOZIONE di una Variante al PI quando l'iter della Concertazione non è mai stato formalmente chiuso e pertanto questo risulterebbe ancora aperto?</p>	<p>Il comma 2 art. 18 della L.R. 11 del 2004 prevede che <i>"(...) L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati."</i></p> <p>L'Amministrazione Comunale ha assolto a tale indicazione con DCC n. 95/2022 e n. 79/2023, con le quali ha valutato l'ammissibilità di quanto pervenuto nella fase di concertazione individuando le azioni / trasformazioni urbanistiche da inserire nella Variante in corso di redazione.</p>
<p><b>Domanda n° 03</b></p> <p>Se l'Ufficio Urbanistica non segnala a Progettista incaricato che sono pervenute delle Osservazioni fuori termine (con una Fase di Concertazione non conclusa) questo rende la Variante n° 3 al PI illegittima?</p>	<p>La variante ha seguito l'iter di adozione previsto dall'art. 18 della LR 11/2004.</p> <p>L'ammissibilità delle istanze depositate dopo le deliberazioni consiliari sopra citate e non attinenti a proposte / segnalazioni è soggetta a specifica valutazione dell'Amministrazione (DCC 79/2023).</p> <p>L'ufficio ha inoltrato al Progettista incaricato le Osservazioni / Manifestazioni, pervenute fuori termine e per la revisione delle valutazioni già effettuate (DCC 95/22), solo nei casi ritenuti dall'Amministrazione coerenti con gli obiettivi della Variante (DCC 79/23).</p> <p>Quindi nessuna illegittimità, trattandosi di celte discrezionali dell'organo Amministrativo.</p>

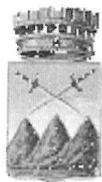


# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Area Edilizia Privata – Urbanistica.**

Domanda	Valutazione tecnica
<p><b>Domanda n° 04</b>                      È legittima una Delibera che non riporta il testo da approvare in quanto fa riferimento ad una Proposta di Delibera che forse contiene errori e inesattezze che così non percepibili poi dai Consiglieri Comunali?</p>	<p>Tutte le domande sono state valutate come previsto dalla LR 11/2004.  <b>Vedi risposta alla Domanda 03.</b></p>
<p><b>Domanda n° 05</b>                      Dichiarare in Delibera fatti difformi dalla verità e/o dimenticare delle procedure che dovrebbero essere di obbligo, tutto questo rende “illegittima e/o nulla” una Delibera che abbia ADOTTATO una Variante al PI?</p>	<p>La variante ha seguito l’iter di adozione previsto dall’art. 18 della LR 11/2004.                      Per quanto riguarda l’atlante delle correzioni cartografiche allegato alla Variante 3 del PI, qualora si dovessero accertare delle difformità tra i progetti di opere pubbliche approvati in variante (TAV e metanodotti) e l’adozione della successiva Variante3 al PI, verrà di conseguenza aggiornata la cartografia di piano.                      In merito alla previsione del progetto Mirabilia previsto dal PAQE, la variante 3 si è limitata ad indicare con uno specifico simbolo la previsione che verrà meglio definita mediante specifica variante al PI così come previsto dal PAQE e dalle NTO del PI vigente. Si precisa che l’indicazione della zona F nella tavola 4 del PAT è meramente descrittiva come disposto dall’art. 8, lett. o) del PAT il quale prevede che sia il PI, mediante specifico Accordo, a precisarne collocazione e dimensioni in applicazione delle previsioni del P.A.T.. In assenza del sopracitato accordo, si è pertanto scelto di richiamare l’indicazione meramente “descrittiva” del PAT. Per quanto attiene invece alle opere ed alle varianti connesse con il progetto Alta Capacità – Alta Velocità si segnala che le Varianti che sono susseguite al deposito del progetto iniziale (riportate nella cartografia della Variante 2 al PI vigente ) sono state oggetto di valutazione tecnica e, laddove incidenti sulla pianificazione in atto ed interessanti aree esterne a quelle già oggetto di occupazione / esproprio) portate all’esame del Consiglio Comunale. Come richiamato nella delibera di adozione, gli elaborati tecnici della Variante 3 saranno oggetto di adeguamento alle varianti al progetto (ivi compresa la Stazione Elettrica) in sede di approvazione, trattandosi di modifiche conseguenti al progetto di opera pubblica che comporta automatica variante allo strumento urbanistico vigente.</p>

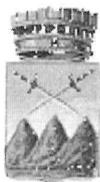


# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Area Edilizia Privata – Urbanistica.**

Domanda	Valutazione tecnica
	<p>Relativamente al PAT si segnala che l'ubicazione della TAV è in aree che, con lo stesso, sono a ciò strategicamente destinate (Corridoio progettazione infrastrutture sovracomunali).</p>
<p><b>Domanda n° 06</b>                      Se la VAS del PAT era stata validata con le aree di MIRABILIA per una superficie di 550.000 mq, dato che con la Variante n° 2 al PI – riconfermata con la Variante n° 3 al PI – l'area viene raddoppiata in 1.100.000 mq. questo ampliamento delle aree di MIRABILIA... dovevano e... devono essere sottoposte alla VAS?</p>	<p>Nella scheda 26 allegata alle NTO del PI non è determinato nessun dimensionamento.                      Si precisa che il dimensionamento per l'ATO 7 a cui appartiene l'ambito del Mirabilia, prevede 330.000 mq di funzioni terziarie ad oggi non attuate. La variante 2 al PI è stata sottoposta al Verifica di Assoggettabilità e quindi anche tutte le relative Schede Progetto sono state oggetto di esame.                      Si rinvia quindi al Parere della Commissione Regionale VAS n. 44 del 14.03.2019, precisando che un eventuale PROGETTO / PUA dovrà essere oggetto di specifica Variante al P.I. (vedi Scheda Progetto) con ogni connesso adempimento.</p>
<p><b>Domanda n° 07</b>                      Se la nuova Stazione Elettrica per la TAV viene realizzata all'interno delle fasce di rispetto - ancora oggi vigenti - della SI.TA.VE. (Sistema Tangenziali Venete) questo progetto (come già approvato) è illegittimo?</p>	<p><b>Vedi risposta a Domanda 05.</b></p>
<p><b>Domanda n° 08</b>                      Visto che la nuova Viabilità prossima alla nuova Stazione Elettrica della TAV è già in corso di realizzazione e visto che anche la Stazione Elettrica verrà realizzata in difformità dalle statuizioni del PI questi due progetti – così come sono stati approvati all'interno di fasce di rispetto stradali – sono nulli ed illegittimi?</p>	<p><b>Vedi risposta a Domanda 05.</b></p>
<p><b>Domanda n° 09</b>                      Se con il PAT erano state accolte le Osservazioni, come mai nella Variante n° 2 al PI non è stato modificato il perimetro della Scheda 28 e come mai con la Variante n° 3 al PI non viene corretta la "dimenticanza"?</p>	<p>Nessuna dimenticanza o omissione. Si richiamano le disposizioni dell'Art. 8 delle Norme Tecniche del PAT vigente che precisano il valore NON CONFORMATIVO del PAT demandando tale compito al PI, come ivi precisato.                      Ovviamente l'inserimento delle aree sarà oggetto di scelta discrezionale dell'Amministrazione in relazione alla connessa valutazione tecnica riferita da un lato alla destinazione d'uso delle aree e dall'altro all'adeguamento della viabilità esistente, senza dimenticare il versamento del Contributo di</p>

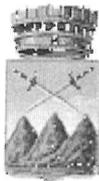


# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Area Edilizia Privata – Urbanistica.**

Domanda	Valutazione tecnica
	Sostenibilità Ambientale. La correzione della fascia di rispetto consegue al perimetro del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada.
<p><b>Domanda n° 10</b>                      Se nel PAT e nella Variante n° 2 al PI l'area (individuata con colore viola) non era stata inserita nella ZONA D4, perché con la Variante n° 3 al PI viene modificato il perimetro della ZONA D4 ampliando l'area lungo l'Autostrada e questo avviene senza che sia versato il CSA con evidenti danni erariali alle casse Comunali?</p>	<p>Il PAT ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche non ha valore CONFORMATIVO. È demandata al PI tale competenza, come ivi precisato, in ragione delle scelte programmatiche dell'Amministrazione Comunale. L'area viola quindi NON COSTITUISCE riferimento vincolante per il PI e comunque essa deriva dalla pianificazione previgente (PRG) che è stata trasferita (vedi Scheda Progetto n. 47) nella perimetrata Zona D4 con modifica d'uso della stessa a Verde ambientale (Va).                      L'area in oggetto quindi non paga il CSA in quanto non è stata riclassificata in Zona D4 con la variante 3 come appare dalla Domanda, bensì resta come classificata come Verde ambientale (Va) priva di edificabilità come previsto nella Variante 2 vigente.</p>
<p><b>Domanda n° 11</b>                      Se l'ampliamento del sedime ferroviario (a causa della TAV) va a interessare l'intero territorio Comunale la Variante n° 3 al PI deve aggiornare le tavole lungo l'intero tracciato della TAV che interessa il Comune?</p>	<p>Sì, in quanto trattasi di opera pubblica.  <b>Vedi risposta a Domanda 05.</b></p>
<p><b>Domanda n° 12</b>                      Se un'area che nel PAT è indicata come ZONA D5 e poi con la Variante 2 al PI viene trasformata in ZONA D2cs per questa "valorizzazione" dell'area doveva essere chiesto il Contributo di Sostenibilità Ambientale?</p>	<p>Il PAT, contrariamente con quanto osservato, identifica l'area in oggetto come edificazione diffusa a destinazione produttiva demandando al PI la definizione delle specifiche destinazioni d'uso (Vedi Domanda 10). Con la Variante n. 3, come giustamente osservato, viene accolto un ampliamento coerentemente con quanto indicato dal PAT. Tale ampliamento è stato assoggettato a pagamento del contributo di sostenibilità (CSA).</p>
<p><b>Domanda n° 13</b>                      Se un'area è trasformata in ZONA D2CS non doveva essere approvato un PUA con il quale realizzare anche delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la cessione dei relativi standard urbanistici?</p>	<p>La modalità di attuazione del PI non è generica ma è determinata in base all'entità dell'intervento. Nel caso in esame vanno applicate le disposizioni dell'Art. 26 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente, che non prevedono la previa approvazione di un PUA, bensì l'approvazione di un "progetto unitario" dell'area. Ciò vale anche per quanto attiene agli interventi previsti con la Variante 3</p>



# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Area Edilizia Privata – Urbanistica.**

Domanda	Valutazione tecnica
<p><b>Domanda n° 14</b>                      Se un'area che nel PAT è indicata come ZONA D5 e questa con la Variante 2 al PI viene trasformata, prima in ZONA D2c e poi con la Variante 3 al PI viene trasformata in ZONA D2cs questa trasformazione d'Uso - e di valorizzazione economica dell'area - doveva essere sottoposta al versamento del CSA e anche alla VAS?</p>	<p>Il PAT, contrariamente con quanto osservato, identifica l'area in oggetto come edificazione diffusa a destinazione produttiva demandando al PI la definizione delle specifiche destinazioni d'uso (Vedi Domanda 10). L'area osservata non è oggetto della Variante n. 3 adottata. La modificazione del cartiglio e quindi la classificazione urbanistica delle aree indicate non sono mai state oggetto di variante urbanistica rispetto al previgente PRG che le classificava D2cs. In sede di variante 2 è stato erroneamente (per un refuso grafico sfuggito al controllo) riportando parzialmente il contenuto del cartiglio (D2c). Con la Variante 3 è stata ripristinata l'originaria destinazione urbanistica. Quindi le aree indicate non erano e non sono oggetto di variante, bensì della CORREZIONE di un errore materiale di trascrizione. Quindi nessun Csa e nessuna verifica di assoggettabilità a VAS.</p>
<p><b>Domanda n° 15</b>                      Se un'area viene trasformata in ZONA D2cs non doveva essere approvato un PUA con il quale si doveva progettare anche tutte le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con versamento oneri economici?</p>	<p>La modalità di attuazione del PI non è generica ma è determinata in base all'entità dell'intervento. L'Art. 3 delle Norme Tecniche del PI disciplina in via generale le modalità di intervento (PUA o IED), modalità che sono prescritte nelle schede progetto o nelle specifiche Norme di Zona a cui si rinvia. Trattandosi di Aree già edificate ed utilizzate (Art. 30) ove non precisato, si procede tramite PdC.</p>
<p><b>Domanda n° 16</b>                      Se con un SUAP si chiede la trasformazione d'uso di un'area a Verde Ambientale in ZONA D2cs e se la fase di Concertazione della Variante n° 3 al PI non è stata formalmente chiusa, perché questa richiesta (che potrebbe essere anche una Osservazione fuori termine) non è stata valutata e inserita nella Variante 3 al PI?</p>	<p>Il SUAP è riferito all'attività di impresa, il quale prevede procedure urbanistiche semplificate di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133". Tali procedure, recepite poi dalla L.R. 55/2012 prevedono percorsi autonomi rispetto a quanto previsto per l'approvazione del PI e sue varianti ai sensi della L.R. 11/2004.                      Per l'area segnalata è in corso una procedura di Sportello Unico (in variante) avviata dopo la chiusura della fase concertativa della Variante 3 e quindi di autonoma definizione procedimentale.</p>



# COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

## Area Edilizia Privata – Urbanistica.

Domanda	Valutazione tecnica
<p><b>Domanda n° 17</b>                      Se su un'area oggi destinata ZONA D6 – Zone destinata alla sosta attrezzata, viene trasferito del Volume Alberghiero proveniente da altro ATO, questa area dovrebbe essere... prima trasformata d'Uso da ZONA D6 a ZONA D3 – Turistico Alberghiera e pertanto il tutto va poi sottoposto ad un diverso calcolo del CSA?</p>	<p>L'area osservata è oggetto di Accordo il quale prevede un CSA calcolato secondo le modalità perequative approvate dal comune.                      La destinazione alberghiera è già prevista nelle vigenti NORME di Zona (Art. 30 delle N.T.O. per PI pag. 32 – Motel di mc 5.000 poi sostanzialmente ampliati attraverso il Piano Casa) talché non è risultato necessario individuare una specifica ZONA D3.</p>

In ragione di quanto illustrato si ritiene che il procedimento di formazione della Variante 3 al Piano degli Interventi e tutti gli atti conseguenti approvati, siano pienamente conformi alla normativa regionale, sia in relazione alle modalità di elaborazione che alle fasi procedurali derivanti delle previsioni normative della L.R. 11 del 2004 – artt. 17 e 18, nonché con riferimento al quadro programmatico derivante dal Documento Programmatico illustrato al Consiglio Comunale nel 2021

Confidando di avere fornito tutti gli elementi di conoscenza necessari per una celere chiusura e archiviazione dell'esposto pervenuto, si porgono distinti saluti.

Sommacampagna lì 16.09.2024.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
**Arch. Paolo Sartori.**  
 (firmato digitalmente ai sensi di legge)

Allegato (come da testo)



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

(Provincia di Verona)

**P.I.:** 00259810232 • **P.E.C.:** sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net • **W.W.W.:** comune.sommacampagna.vr.it

Invio Posta / PEC

alla C.A. Sig.  
Sandrini Beniamino  
via del Fante 21  
37066 Sommacampagna VR  
beniamino.sandrini@legalmail.it

Invio Posta / PEC

e p.c. SINDACO  
Sede

GIUNTA COMUNALE  
Sede

CONSIGLIO COMUNALE  
sede

**OGGETTO:** Comunicazione del 19/04/2024 prot. 9190. "RICHIESTA di APERTURA di ISTRUTTORIA per l'annullamento di provvedimenti comunali ..... relativi alla VARIANTE n° 3 al P.I. del Comune di Sommacampagna".  
COMUNICAZIONE.

Con riferimento alla comunicazione in oggetto con la presente sono a chiarire quanto erroneamente riportato in riferimento alla pubblicazione "per soli 20 giorni e poi occultate" delle Osservazioni pervenute (fuori termine).  
A tal proposito preme evidenziare che le suddette osservazioni "fuori termine" (in realtà trattasi di integrazioni alle istanze pervenute entro i termini) sono state dapprima pubblicate separatamente e successivamente "riordinate" assieme alle Osservazioni iniziali ed alle ulteriori integrazioni pervenute e rese accessibili, a tutt'oggi, alla pagina dell'Amministrazione Trasparente nel portale comunale al seguente link:

[https://servizi.comune.sommacampagna.vr.it/ServiziOnline/AmministrazioneTrasparente/AmministrazioneTrasparente#Pianificazione\\_e\\_governo\\_del\\_territorio](https://servizi.comune.sommacampagna.vr.it/ServiziOnline/AmministrazioneTrasparente/AmministrazioneTrasparente#Pianificazione_e_governo_del_territorio)

alla voce "PIANO degli INTERVENTI - Variante 3 - MANIFESTAZIONI di INTERESSE - Istanze pervenute – PUBBLICAZIONE".

Si sottolinea che

- nella suddetta pagina sono presenti tutte le Osservazioni pervenute entro i termini, le "fuori termine" citate e le successive "integrazioni";
- i singoli documenti riportano nel titolo le indicazioni di data e protocollo di ricevimento e sulle singole pagine la segnatura di protocollo.
- la pubblicazione della documentazione non ha subito interruzioni e/o occultamenti;
- il "riordino" è stato motivato esclusivamente dalla necessità di dare un criterio logico alla consultazione della documentazione;

Tanto si doveva per quanto di competenza

Distinti saluti

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Arch. Paolo Sartori  
(firmato digitalmente ai sensi di Legge)