



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 74

**OGGETTO: PIANO REGOLATORE COMUNALE - ACCORDI DI PROGRAMMA PUBBLICO/PRIVATO  
- APPROVAZIONE LINEE GUIDA E SCHEMA TIPO DI ACCORDO.**

L'anno **duemilasedici**, giorno **VENTISEI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **19:15**, nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **STRAORDINARIA** seduta **PUBBLICA** di **PRIMA convocazione** il Consiglio comunale, nelle persone dei Signori:

MAZZI GIANLUIGI	P	LEONI MATTIA	P
MERZI ROBERTO	P	STEVANONI LAURA	P
BUSATTA CORRADO	A	MOLETTA VIRGINIO	P
ALDEGHERI ILARIA	P	BONOMETTI FLAVIO	P
BERNARDI BARBARA	A	FURRI GIANLUIGI	P
BELLOTTI PAOLO	P	CORDIOLI ENRICO	P
CASTIONI LARA	P	CALIARI VITTORIO	P
BONETTI TATIANA	P	BOSCHI MATTEO	A
GAMBINI ARIANNA	P		

(P)resenti n. 14, (A)ssenti n. 3

Sono inoltre presenti/assenti gli Assessori:

CALTAGIRONE SIMONE	P
DALLA VALENTINA GIANFRANCO	P
DAL FORNO ANTONELLA	P
BIANCO GIOVANNI	A
CATALANO ELENA	P

Partecipa all'adunanza il **SEGRETARIO GENERALE PERUZZI GIOVANNI**

Constatato legale il numero degli intervenuti, il PRESIDENTE **MERZI ROBERTO**, assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



SETTORE:  
SERVIZIO:URBANISTICA

**PROPOSTA N. 76 DEL 11-10-16 DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE AD OGGETTO:  
PIANO REGOLATORE COMUNALE - ACCORDI DI PROGRAMMA PUBBLICO/PRIVATO -  
APPROVAZIONE LINEE GUIDA E SCHEMA TIPO DI ACCORDO.**

---

## IL SINDACO

PREMESSO che:

- con deliberazioni della G.R.V. n. 3544 del 14.10.1997 e n. 3176 del 16.09.1997, pubblicate rispettivamente nel Bollettino Ufficiale della Regione del 07.10.1997, n. 82 e del 31.10.1997, n. 90, è stata approvata, con modifiche d'ufficio, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 03.07.2015 è stato adottato il nuovo Piano di Assetto del Territorio, strumento essenziale della pianificazione territoriale, che individua le nuove direttrici di crescita ed espansione urbana e le aree strategiche per l'assetto e la riqualificazione del territorio comunale;
- in questa fase l'Amministrazione comunale intende sviluppare alcuni interventi strategici mediante la procedura dell'accordo tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 32 della L.R. 29.11.2001, n. 35 e dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11;
- gli articoli 32 della L.R. 35/2001 e 6, 7, 35, 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la riqualificazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso: accordi pubblico/privato, accordi di programma, perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica;

CONSIDERATO che gli accordi convenzionali rientrano nella fattispecie dei "programmi complessi" introdotti dalla legislazione nazionale come strumenti del governo del territorio trasferendo sul piano negoziale i rapporti tra soggetti pubblici e privati, e che detti programmi si caratterizzano per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale di competenza;

DATO ATTO che i "programmi complessi", per le motivazioni e per la valenza pubblica sopra indicate, devono rientrare nella disciplina del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50;

ATTESO che l'Amministrazione comunale, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, intende dotarsi di criteri generali per la valutazione delle eventuali iniziative di privati, al fine di poter stipulare detti accordi;

CONSIDERATO che:

- le proposte per realizzare interventi mediante accordo pubblico/privato saranno valutati dall'Amministrazione avvalendosi dei nuovi strumenti legislativi in quanto essenziali per garantire quei principi generali di efficienza ed efficacia dell'azione



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



amministrativa che trovano specifico fondamento nelle disposizioni di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990;

- l'Amministrazione procederà all'istruttoria delle proposte pervenute avvalendosi del personale dipendente e si riserva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento e/o rigetto.

L'efficacia dell'accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi.

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 189 del 07.10.2016 con la quale sono state individuate le linee guida e lo schema tipo di accordo;

VISTA la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11;

VISTA la Legge Regionale 29.11.2001, n. 35;

VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

## PROPONE

- 1) di approvare la premessa quale parte sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare le seguenti linee guida da applicare nell'esame delle eventuali richieste di accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004:
  - a) la proposta di accordo deve essere compatibile con la programmazione del territorio individuata dall'Amministrazione Comunale e deve risultare sostenibile dal punto di vista ambientale;
  - b) l'intervento deve risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile;
  - c) il perseguimento di un rilevante interesse pubblico deve essere dimostrato anche attraverso la formulazione di specifiche proposte;
  - d) il beneficio economico pubblico deve risultare dal calcolo del plusvalore generato dall'intervento, di norma ottenuto attraverso l'applicazione dei criteri di cui all'allegato B;
  - e) la proposta deve prevedere la tempistica di realizzazione degli interventi, compatibilmente con la loro complessità;
  - f) idonee garanzie devono essere fornite a totale copertura del beneficio economico pubblico;
  - g) le proposte che presentino iniziative ecosostenibili, da dimostrare attraverso apposita relazione, saranno valutate con priorità.

L'Amministrazione procederà all'istruttoria delle proposte pervenute avvalendosi del personale dipendente e si riserva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento e/o rigetto.

L'efficacia dell'accordo è subordinata all'approvazione del Piano degli Interventi.

- 3) di approvare il seguente iter procedurale:
  - a) presentazione ai privati delle modalità per la presentazione delle proposte e la compilazione del piano finanziario;



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



b) accettazione delle proposte dei privati corredate da:

1. estratto della carta tecnica regionale dell'intera area oggetto di intervento;
2. planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate che dimostrino di aver titolo all'intervento;
3. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento che dimostri l'interesse pubblico, la compatibilità ambientale e urbanistica, la fattibilità tecnica e finanziaria;
4. elaborati cartografici idonei;
5. piano finanziario e tabella di calcolo (secondo i criteri di cui all'allegato B) per dimostrare la proposta di ripartizione dei benefici tra pubblico e privato;
6. bozza preliminare accordo di programma;

c) valutazione da parte della Giunta comunale in coerenza con gli atti di indirizzo;

d) approvazione finale da parte del Consiglio Comunale.

- 4) di approvare le linee guida ed i criteri di quantificazione del contributo perequativo e relative modalità di corresponsione (allegati A e B) oltre che lo schema tipo di accordo di programma (allegato C).



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



---

Proposta di delibera del CONSIGLIO COMUNALE n. 76 del 11-10-16 ad oggetto:

**PIANO REGOLATORE COMUNALE - ACCORDI DI PROGRAMMA PUBBLICO/PRIVATO -  
APPROVAZIONE LINEE GUIDA E SCHEMA TIPO DI ACCORDO.**

**PARERI RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.Lgs. 18.8.2000, n. 267**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE**

SONA, 21-10-016

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to VINCENZI MASSIMO**

Firma apposta digitalmente sul documento originale  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE**

SONA, 21-10-016

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to VENTURA SIMONETTA**

Firma apposta digitalmente sul documento originale  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

---

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



---

## **PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Do la parola al Sindaco.

### **SINDACO MAZZI GIANLUIGI (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Su questo punto abbiamo già fatto una delibera di Giunta e avevamo prima preceduto con l'incontro fatto nella presentazione del Piano degli interventi, sulle modalità del Piano degli interventi l'avevamo fatto direttamente nella sala della vecchia canonica, anticipando che era volontà di questa Amministrazione arrivare con una delibera di Consiglio affinché venissero approvate le linee guida e lo schema tipo di accordo. Sapete che siamo in una situazione di Piano degli interventi, quindi dopo l'approvazione del Pat, oggi abbiamo un bando che è stato allargato di altri quindici giorni rispetto alla scadenza iniziale, alla luce anche di alcune richieste giunte, e oggi siamo in una situazione dove i cittadini hanno la necessità di calcolare quello che può essere l'aspetto perequativo prima di iniziare l'attività nei confronti di quella che è la manifestazione. Di conseguenza, è stato realizzato questo documento, che è un documento che prende spunto anche da altri Piani degli interventi e altre linee guida utilizzate sul territorio, l'abbiamo poi adattato a quelle che invece sono le nostre scelte, e lo abbiamo trasformato in un documento che è accessibile, intanto quello di Giunta appena sarà deliberato anche quello di Consiglio, e accessibile a chiunque ne voglia avere copia.

I punti sui quali io evidenzio nell'allegato A, sono quelli relativi a quanto riportato nella premessa che i criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica. L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsione di trasformazione urbanistica del territorio, dal contenuto discrezionale previsto nel Pat e da attuarsi nel successivo Piano di interventi, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione definito "contributo perequativo" da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazioni. Tale contributo perequativo è da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, che era quello che abbiamo poi anche descritto nell'incontro: la realizzazione diretta di opere pubbliche; la cessione diretta al Comune di aree e strutture eccedenti il minimo di legge; gli standard; la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatorie individuate come aree per l'atterraggio dei crediti edilizi; la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato. L'Amministrazione comunale, viste le azioni e obiettivi del Pat con le relative direttive per la formazione del Piano degli interventi, intende assumere come criterio generale l'applicazione del contributo perequativo a favore del Comune alle seguenti tipologie di trasformazione urbanistica del territorio dal contenuto discrezionale. Qui abbiamo riportato queste quattordici tipologie di trasformazione urbanistica che variano a seconda di quella che è l'area di partenza, quindi quella che può essere la trasformazione di un'area agricola, quelli che sono poi gli interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, quelle che sono le riqualificazioni e le riconversioni, quelli che sono gli interventi all'interno di riconversione di aree e servizi non ancora attuate. Sono riportate nei diversi punti, le trovate poi a pagina 2 e 3.

Quali sono le caratteristiche e i requisiti per la manifestazione di interesse e proposta di accordo? Anche in questo caso l'interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e sarà valutato per ogni proposta, in funzione a questi che riteniamo possano essere gli elementi condizionanti la scelta e determinante quello che è l'interesse pubblico. Quindi ogni proposta è in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di uno sviluppo equilibrato e sostenibile, della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la contestuale tutela degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso: ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, priorità dell'Amministrazione comunale della qualità degli interventi proposti sotto il profilo urbanistico, architettonico e della sostenibilità energetica e ambientale. Indicativamente sono da ritenersi di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi: la realizzazione delle opere incluse nel programma triennale delle opere pubbliche, la realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi), cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, cessione di aree per l'atterraggio di crediti edilizi, recupero e riuso di aree dismesse e degradate, riqualificazione urbanistica, edilizia ambientale, riordino degli insediamenti esistenti, ammodernamento, rinnovo e completamento delle urbanizzazioni, sistemazioni





# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



dell'arredo urbano, recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

È chiaro che sono state poi riportati tutta una serie di accordi e di modalità che definiscono sia l'iter procedurale, sia quella che è la presentazione della manifestazione dell'interesse, quali sono i contenuti minimi, riportando all'interno di quella che è la documentazione che avevamo anticipato quel giorno, ma è presente sul sito, dove attraverso la compilazione si arriva proprio ad evidenziare sia la manifestazione di interesse, che quella forma con la quale il privato, o chi è interessato all'intervento, propone all'Amministrazione quale scambio o quale valore perequativo. Anche in questo caso, proprio in quell'incontro sono stati espressi a tutti i presenti, in quel caso erano molti i tecnici, la richiesta che venisse presa in considerazione una maggiore vivibilità del nostro territorio; abbiamo chiesto a dei tecnici che chiaramente si muovono con interessi legati a quella che può essere l'edificabilità, la ristrutturazione e tutti gli interventi che possono essere fatti sul nostro territorio, di porre maggiore attenzione al territorio stesso, di avere una finalità che non sia solo ed esclusivamente di riempire in cubatura quella che è la parte edificabile, ma di tenere in considerazione l'aspetto di vivibilità della zona stessa. Sono emerse da parte dei tecnici anche delle proposte, per esempio ha fatto sorridere ma non è assolutamente una brutta idea, quella di cominciare a ridurre quell'infinità di parchi giochi che abbiamo sul nostro territorio, tutti piccoli, per arrivare invece magari a trasformare in edificabile alcune di queste zone per avere un parco grande e avere delle situazioni ben diverse. Come gli stessi tecnici hanno proposto di modificare gli *standard* a parcheggio. Visto che come sempre noi andiamo a edificare, tenendo in considerazione tutta la volumetria, ci dimentichiamo poi che ogni famiglia ha un paio di auto e non sappiamo dove metterle. In garage danno fastidio, vedo che le teniamo sempre sulla strada. Quindi su questi aspetti e questi elementi, l'Amministrazione vuole, attraverso degli strumenti di calcolo, ma anche la disponibilità a trattare qualsiasi idea, purché abbia una finalità pubblica, attraverso questo documento vuole sensibilizzare chi oggi lavora per il cliente affinché nelle proposte di scambio ci sia da parte dei tecnici stessi una maggiore attenzione a quello che è l'aspetto di soddisfazione e di migliore gestione di quello che è il territorio, con particolare attenzione a quelle che sono sia le riqualificazioni urbanistiche, edilizie ed ambientali.

Abbiamo anche detto che importante in questi strumenti, e sicuramente l'Amministrazione spingerà affinché si operi maggiormente in quello che è il restauro, il recupero di zone storiche che sempre più vengono abbandonate per favorire invece un'espansione all'esterno. Sapete che la Regione Veneto porta avanti obiettivi di minor consumo del territorio, anche in questo caso sul nostro Comune è importante che vengano applicati degli strumenti, e su questo si ragionava anche con l'ufficio tributi, trovare delle forme che possono essere incentivanti nell'intervenire su edifici vecchi da restaurare piuttosto che espandersi in zone oggi agricole.

Mi fermo qui. Poi sugli aspetti del calcolo e quant'altro rimando agli uffici, perché ci sono tutta una serie di formule che portano ad un valore di monetizzazione che i tecnici calcolano una volta che propongono la loro manifestazione di interesse.

## **PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Dichiaro aperto il dibattito. Calari.

## **CONSIGLIERE CALIARI VITTORIO (Gruppo misto)**

Ho letto sia la delibera di Giunta che questa delibera, ritengo che in questo momento storico sia troppo onerosa, nel senso che io ho un terreno agricolo, domani per magia l'Amministrazione decide che diventa edificabile in base al Piano degli interventi e quant'altro. Prima cosa, la rivalutazione monetaria dell'8 per cento per i terreni che è una cosa di cui non si tiene, però se c'è una compravendita, questo 8 per cento deve essere considerato soprattutto per chi fa l'imprenditore. Poi deve pagare l'oblazione, voi avete fatto il calcolo, si può girare, adesso ho fatto su due o tre casi, a Palazzolo e Lugagnano sono sui 30 euro a metro quadrato, 35 in alcune zone; una volta che pago questo, il mio terreno diventa edificabile a tutti gli effetti, non è più trasformabile ma di fatto è edificabile. Quindi pago l'Imu, pago questo 8 per cento di rivalutazione, poi devo cominciare a progettare e allora faccio il progetto dell'opera, probabilmente sono quasi tutte lottizzazioni, quindi c'è anche il discorso del piano di lottizzazione o comunque una lottizzazione a spanne se è sui 50 euro a metro quadrato per urbanizzare, quindi altri soldi che incidono sul costo finale degli appartamenti, morale della favola tu ti trovi che devi pagare anche gli oneri di urbanizzazione. Premesso che le tariffe del Comune di Sona, al di là che siamo i primi Comuni in termini di risparmio delle tasse e quant'altro, ma sicuramente non in campo edilizio perché se voi guardate per esempio i diritti di segreteria che abbiamo a Sona, 400 euro per un permesso di costruire o 900 se è più di quattro unità abitative,



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



comincia ad essere una cifra importante per chi è del mestiere, perché poi se io faccio una o due varianti, comincio a fare 900 più 900 più 900. Pago gli oneri che sono composti da costo di costruzione, oneri primari e oneri secondari. Nelle lottizzazioni i primari non li ho, però li ho già pagati prima. Per una bifamiliare vado a spendere circa 20 mila euro di oneri, perché non si applica il Piano casa dove c'è l'azzeramento, sono edifici nuovi, quindi paghi questi 20 mila euro, per dare un ordine di grandezza, per una bifamiliare. Ad un certo punto, paga il progettista, paga l'impresa ma non possiamo vendere le case a 2.500 o 3 mila euro a metro quadrato, non le compra nessuno. Morale della favola, in questo momento storico questo accordo è utopistico, ma a me dispiace perché cinque anni fa queste cifre sarebbero state basse, oggi non è più così: vedere degli immobili, il mercato immobiliare di Lugagnano 1.700 euro a metro quadrato, immobili invenduti, conviene comprare case già finite, non conviene neanche mettersi a costruire. Fermi tutti, neanche muoversi, guai a chi respira. Quindi è un momento storico particolare. A mio avviso, questo può essere un primo strumento, ma vi assicuro che nella manifestazione di interesse tanti faranno domanda e tanti si tireranno indietro, come è successo in comune a Verona. Succederà così, ve lo scrivo su un biglietto, ci troviamo il prossimo anno e mi direte se avevo ragione o no. A mio avviso, dovete in prima battuta almeno dimezzare questo onere e provare, probabilmente ad un certo punto per alcuni interventi dovrete anche probabilmente azzerarlo, ma non perché si favorisca Tizio o Caio, semplicemente perché c'è una crisi dell'edilizia tremenda. Tutti i nomi delle imprese che c'erano fino a tre anni fa non c'è più nessuno, sono spariti i muratori, sono sparite le imprese edili. Sono falliti tutti. L'Amministrazione a questo punto deve fare un'analisi di coscienza e chiedersi cosa è stato sbagliato. È un momento storico strano, però c'è qualche segnale positivo: i mutui adesso sono a tasso favorevole, al 1/1,5 per cento, quindi la cosa può anche ripartire, però dovete dare energia al sistema e non tassarlo, perché vi assicuro che i diritti di segreteria e quant'altro sono i più cari che ci sono nell'intorno, gli oneri sono altissimi non per colpa dell'Amministrazione, c'è stata una legge regionale del 2015 che ha toccato le tabelle del calcolo degli oneri, pertanto sono aumentati di un 40 per cento. Quindi tutto quello che mentalmente poteva essere corretto, questa cosa l'avete impostata giusto se fosse stato il 2010, forse il 2008, adesso siete fuori mercato. Secondo me, questa cosa qua vi trovate in difficoltà perché le opere pubbliche che sono finanziate con gli oneri, per assurdo non partiranno perché nessuno manifesterà interesse. Questa è la mia visione ascoltando gli imprenditori locali. Spero di sbagliarmi, spero che invece domani parta tutto e funzioni, però vi assicuro che non è così. Il mercato purtroppo è questo, e quindi secondo me l'Amministrazione deve invece veicolare o comunque incentivare che riparta questo settore, perché ricordiamoci che era trainante nell'economia italiana, non solo di Sona.

**PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**  
Bonometti.

**CONSIGLIERE BONOMETTI FLAVIO (Cittadini per Sona-Bonometti progetto Comune)**  
C'era il Sindaco che voleva replicare.

**PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**  
Allora il Sindaco per la replica.

**SINDACO MAZZI GIANLUIGI (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Vittorio, c'è una questione che dobbiamo assolutamente tenere in considerazione, questa non è una volontà che va a colpire l'impresario o le aziende di costruzione, noi sia i bilanci che le opere le abbiamo fatte sempre con gli oneri, e questo Comune è passato in poco tempo ad essere il sesto della provincia di Verona, quindi siamo quasi a 18 mila abitanti e abbiamo costruito tanto. Le riflessioni che noi abbiamo fatto in questi due anni, perché poi le richieste penso che siano le stesse di quando tu amministravi, perché sono sempre quelle che girano, per fortuna alcune non sono partite, perché e tu ben sai che abbiamo delle situazioni critiche sui nostri paesi che sono degli scheletri su cui le famiglie hanno messo anche dei soldini e oggi si trovano con nulla in mano. È chiaro che già il fatto che tu ci dica che siamo cari, questo ci fa stare anche tranquilli, perché siamo dalla parte del pubblico più che dalla parte del privato, perché poteva succedere anche che qualcuno potesse dire che abbiamo favorito troppo il privato, ma è altrettanto vero, e queste tabelle sicuramente, perché Verona ne è un esempio, ma Verona è più cara di noi, sicuramente questo tabelle possono essere riviste, ma è altrettanto vero che noi non possiamo continuare ad espandere i nostri paesi. Oggi chi si avventura in una lottizzazione nuova, deve veramente avere le spalle forti e soprattutto deve avere denaro, perché se tante sono le case ancora invendute, il fatto di andare a costruire case nuove





# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



e lasciando poi i centri abbastanza abbandonati o scheletri di qua e di là, ci porta anche a considerare che siamo stati anche cattivi amministratori, siamo stati amministratori non capace di gestire al meglio il territorio. Quindi il ragionamento che abbiamo applicato e che abbiamo detto anche quella sera: noi cerchiamo di fare l'interesse del pubblico e lo abbiamo fatto cercando di mediare su alcuni valori che abbiamo visto sui recenti Pat, quindi ci siamo presi qualche documento dei Comuni non solo vicini, ma anche qualche Comune sul lago, qualche Comune invece nella Bassa, quindi ci sono delle differenze sostanziali, e crediamo di aver fatto un compromesso corretto. È chiaro che come dici tu, saranno i primi a dirci se la cosa è stata fatta nel giusto modo. Ad oggi non abbiamo, adesso tu ci evidenzi alcune cose, qualcuna è arrivata anche a me, però abbiamo anche delle persone che vogliono andare avanti, quindi quello che oggi portiamo a deliberare è uno strumento che serve e dà indicazione ad una persona prima di investire nel capire cosa deve dare alla comunità. Se il valore, come dici tu, è un valore fuori mercato e ci saranno delle situazioni che ci evidenzieranno che da qua non si va da nessuna parte, saremo i primi, perché è un po' la modalità del futuro per andare a costruire, fare qualche opera e fare qualche attività. Quindi non è che abbiamo grandi situazioni. Questo Comune, l'abbiamo sempre detto, ha vissuto sempre troppo bene degli oneri, e quindi non ha mai messo in cantiere nessuna alternativa di entrata se non proprio quella. Saremo noi i primi a cercare degli strumenti che siano più adeguati o rivedere alcune situazioni. Nell'atto di indirizzo oggi riteniamo però di aver fatto un buon lavoro, quindi rimaniamo fermi su questa situazione, ascoltiamo il tuo suggerimento, perché l'hai detto anche tu, una capacità di adattare nel momento in cui ci fosse effettivamente una situazione che non sfocia in un nulla di fatto, proprio perché i valori di riferimento sono completamente fuori.

**PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**  
Bonometti.

**CONSIGLIERE BONOMETTI FLAVIO (Cittadini per Sona-Bonometti progetto Comune)**

Il mio intervento è stato preceduto dalla dichiarazione del Sindaco, nel senso che chiedevo, alla luce delle considerazioni fatte dal consigliere Caliarì, avrei chiesto se l'Amministrazione comunale nel caso si verificassero ipotesi per le quali c'è la volontà di andare avanti, però gli oneri si dimostrassero talmente irrilevanti o comunque controproducenti ai fini della conclusione dell'intervento, un aggiustamento o qualcosa in corso d'opera in modo tale da permettere a chi vuole e a chi ha le spalle abbastanza grosse, quindi sono d'accordo con il Sindaco perché sono state fatte delle cose, degli orrori ultimamente, li abbiamo in zona, ma ce ne sono anche fuori causati da gente di zona, che poi effettivamente creano scheletri enormi, e li abbiamo visti, che creano anche nei confronti dei cittadini che mettono dei soldi problemi serissimi. Lo sappiamo benissimo che molta gente si è pure ammalata per certe situazioni che si sono verificate. Quindi la dichiarazione del Sindaco fa cadere la mia domanda, perché era proprio quella.

**PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**  
Caliari.

**CONSIGLIERE CALIARI VITTORIO (Gruppo misto)**

Diciamo che ai tempi d'oro si incassavano 2 milioni, 2,5 milioni di euro all'anno di oneri, che però non sono l'oblazione che è una perequazione che viene prima, comunque una volta che un terreno diventa edificabile, gli oneri bisogna pagarli. Quindi questa è una cosa aggiuntiva che viene aggiunta già al costo di costruzione, oneri di pubblicazione primaria e secondaria, quindi una cosa in più che prima non c'era. Quello che io dico, se la volontà politica che io ritengo corretta, è quella magari di prendere delle brutte realtà: capannoni dismessi per esempio, e trasformarli in zone magari residenziali con un indice basso, comunque consoni delle colline moreniche e della nuova tendenza a costruire sostenibile, partire dal valore del terreno e non dal valore del fabbricato in base a questo accordo, può portare a dei costi che magari non sono reali: se io parto dal valore medio o comunque il valore agricolo in base alla zona, e non tengo conto che invece c'è già un volume esistente, questa cosa è penalizzante per chi ha già qualcosa che magari vuole trasformare, perché invece l'Amministrazione deve incentivare la demolizione di brutture per far sì che diventino invece edifici antisismici ad impatto zero dal punto di vista climatico, quindi il famoso "Casa clima" o comunque case passive e quant'altro. Quindi magari se la volontà è questa, e io concordo, è buono che venga rimesso mano all'esistente *in primis*. Dico anche che il Piano degli interventi deve seguire questa volontà: magari favorire quelle realtà di demolizione e ricostruzione dell'esistente a discapito magari di nuove aree. Però si deve tenere conto che uno ha già un volume, sul quale non può pagarsi il terreno tre volte. Ci sono casi che uno ha comprato un terreno, un capannone dismesso ad una cifra esagerata, ora quel capannone vale la metà,



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



se non un 30 per cento, e se lo vuole trasformare in residenziale, deve anche pagarci qualcosa in più. Capite l'assurdo di cosa si è verificato in questi quattro o cinque anni di mercato immobiliare? Il disastro assoluto. Quindi ben venga questa prima base di lavoro, però secondo me se volete, perché l'obiettivo è incassare oneri per fare opere pubbliche, alla fine bisogna arrivare lì. Siccome gli oneri ci sono lo stesso, l'oblazione è qualcosa in più, magari ponderate esattamente questa volontà e soprattutto nelle cose esistenti cambiare questo valore, cercare di diminuirlo, incentivare la demolizione. Questa è la mia raccomandazione.

## **PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Dalla Valentina.

## **ASSESSORE DALLA VALENTINA GIANFRANCO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Io ho avuto modo di leggere maniera approfondita il documento presentato dal Sindaco, e vi porto molto umilmente delle conoscenze professionali, anche per ribattere ad alcuni dati errati forniti dal consigliere Calari. Ne ho viste tante di situazioni come queste, e non perché provenga da noi, ma raramente mi è capitato di vedere una modalità per il calcolo del contributo perequativo fatta in maniera trasparente come è stata fatta da questa Amministrazione. Altrove, in maniera molto semplicistica, si adotta un valore a metro cubo, si decide che per ogni metro cubo che si richiede, il contributo perequativo è pari a 80 euro come fa Verona. Verona chiede 80 euro. Verona è ferma, perché sono 80 euro. Apprendo dal consigliere Calari che ha fatto i conti, li prendo per buoni che da noi sono 30 euro, quindi noi siamo decisamente inferiori a Verona, e se sono corretti sempre i conti del consigliere Calari, siamo assolutamente in linea con i Comuni limitrofi, vedi Castelnuovo e Valeggio sul Mincio, che hanno sempre un contributo che è tra i 30 e i 35 euro a metro cubo. Quindi siamo assolutamente in linea con Comuni a noi adiacenti. Ma il nostro sistema, sistema adottato è oggettivo, perché non si basa in maniera asettica o astratta: vi do mille metri cubi, mi paghi 30 euro, ma si differenzia a seconda delle diverse realtà che abbiamo nel nostro Comune, perché è oggettivo che il valore di mercato di Lugagnano non è lo stesso di San Giorgio in Salici, come è diverso dalla lottizzazione «Panorama». Quindi il valore più trasparente possibile, che è inattaccabile, è quello fornito dalla delibera che stabilisce i valori per il contributo Imu. In questo modo, il valore intanto è dinamico perché di volta in volta, a seconda dell'andamento del mercato, viene rivista annualmente la delibera per l'assegnazione dei valori Imu e quindi essendo in questo modo dinamico, può calare questo valore e di conseguenza cala anche il contributo perequativo perché non è fermo a 30 euro, bensì è legato a questo valore stabilito dalle tabelle Imu. Non solo, le tabelle Imu stabiliscono che il valore viene ridotto a seconda delle condizioni particolari del terreno, perché un terreno se ha una forma regolare, ha un valore; se un terreno ha una forma che non è facilmente edificabile o progettabile, ha dei fattori riduttivi. Ugualmente, se ci sono degli elementi che contribuiscono a diminuire la capacità edificatoria del terreno: vedi la presenza di vincoli dati da gasdotto, elettrodotto e quant'altro. Quindi questo valore è assolutamente consona alla nostra realtà locale, è nel mercato, è simile, se i risultati sono quelli, io non li ho fatti ma se i risultati sono quelli, è assolutamente simile a quello degli altri Comuni. In ogni caso, non è statico, quindi va a favore delle situazioni di recupero perché ci sono dei fattori correttivi secondo i quali ci sono delle ulteriori riduzioni a seconda della tipologia dell'intervento che si va a fare. Se prendiamo l'esempio che abbiamo delle situazioni di degrado di recupero ambientale o urbanistico di una zona, perché è una zona degradata, ci sono dei fattori riduttivi, quindi non è più 30, bensì io non lo so, adesso per prendere in euro come ha detto Calari, ma se prendiamo la percentuale non è più 24 o 25 per cento, bensì ci sono dei fattori di riduzione quindi non sarà più 30, forse sarà 20. Non lo so perché bisogna provare a fare il calcolo. Chi l'ha fatto, evidentemente l'ha fatto con coscienza e ha preso nota di tutte le nostre considerazioni di tutte le diverse realtà che noi abbiamo sul territorio. Quindi credo che difficilmente si possa contestare una situazione come questa, dove arriviamo addirittura a dire che c'è una riduzione ulteriore a tutte queste situazioni, se c'è una precisa necessità del nucleo familiare. Quindi se troviamo il padre che deve fare la casa al figlio, c'è un'ulteriore riduzione del 10 per cento, e se sommiamo tutto quanto, non è più detto che sia 30 euro, può darsi che diventi 20 o 10 o 15: non lo so.

Aggiungo solo l'ultima cosa. Qualora non ci si possa riferire ai valori Imu, perché i valori Imu si riferiscono a dei valori dei terreni, qui c'è scritto «ove non possibile ricondurre il caso specifico ad un valore individuato nella tabella di cui alla delibera Giunta comunale n. 96/2015, ci si riferirà al più probabile valore di mercato». Quindi credo che più oggettiva di questa, francamente io portandovi sempre in maniera molto umile la mia esperienza professionale, io non ne ho viste.



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



## **PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

Vittorio.

### **CONSIGLIERE CALIARI VITTORIO (Gruppo misto)**

Penso che alla fine si capirà nel momento in cui verrà fatta la manifestazione di interesse, e dopo si vedrà effettivamente chi pagherà l'oblazione. Una curiosità che ho, è capire il fatto del credito edilizio. Se io ho un terreno che è già edificabile e per una serie di motivi decido di non edificare più, con il nuovo Piano degli interventi viene fatto l'elenco del credito edilizio, questo elenco è un elenco pubblicato dove ci sono dei crediti edilizi residui che uno ha. Nel momento che io pago l'oblazione, posso comprare il credito edilizio, come diceva Sbrogiò, faceva il discorso atterra con l'elicottero sul terreno piuttosto che un altro, vi ricordate come si esprimeva l'architetto: se io ho un credito edilizio all'interno del mio ambito territoriale, ho l'Ato 2 Lugagnano per esempio, ho un terreno a Mancalacqua, l'Ato è grande fino al Beccarie, ho seicento metri cubi, non me ne faccio niente, li vendo al mio amico Dalla Valentina che abita a Beccarie, quanto costano questi metri cubi che io ho da una parte? 100 euro a metro cubo, 50 euro a metro cubo? Sarà il mercato che li definirà. Però nel momento in cui li compro da un privato, non vado più a pagare l'oblazione teoricamente. Questo è un aspetto secondo me che va chiarito, nel senso che il Piano degli interventi, comunque il Pat prevede tutto l'elenco del credito edilizio e che tanti ci danno residui. Per assurdo, avremmo un'altra Lugagnano da costruire se usiamo tutto il volume residuo che c'è ancora in alcune zone soprattutto in centro paese, sapete anche voi, ci sono tante zone mai costruite che sono ancora lì, quindi la mia domanda è tenetene conto di questo credito edilizio, come si configurerà all'interno di questi accordi? È una cosa extra? Compro metà metri cubi dal Comune, oblo al Comune, metà li compro dal privato? È una cosa un po' da sviscerare, perché non è proprio chiaro come funziona. Quindi se potete magari approfondire la tematica.

## **PRESIDENTE MERZI ROBERTO (PerSona al centro-Gianluigi Mazzi Sindaco)**

A questo punto, se non ci sono altri interventi, andiamo in votazione con la proposta n. 8 all'ordine del giorno.

Chi è favorevole?

Chi è contrario? Due.

Astenuti? Tre.

Dichiaro approvata la proposta.



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Piano Regolatore Comunale – Accordi di programma pubblico/privato – Approvazione linee guida e schema tipo di accordo”**;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l’emanazione di siffatto provvedimento;

RITENUTO di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

TENUTO CONTO dei pareri favorevoli espressi, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

UDITI gli interventi dei Consiglieri comunali sopra riportati;

Presenti n. 14 Consiglieri;

Votanti n. 11 Consiglieri;

Astenuti n. 3 Consiglieri (Moletta – Bonometti – Cordioli);

Con voti favorevoli 9 e voti contrari 2 (Furri – Caliarì), espressi per alzata di mano,

## DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata avente ad oggetto: **“Piano Regolatore Comunale – Accordi di programma pubblico/privato – Approvazione linee guida e schema tipo di accordo”**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

\* \* \*

La discussione e gli interventi sono stati trascritti dalla Ditta DIGITECH di Latina mediante sistema stenotipico, sulla base della registrazione effettuata da personale comunale.



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
**MERZI ROBERTO**

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**PERUZZI GIOVANNI**

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato