

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

Sportello Unico Attività Produttive

OGGETTO: MONETIZZAZIONE aree per opere di Urbanizzazione primaria e secondaria dell'ampliamento del "Campeggio Altomincio".

RELAZIONE DI STIMA

Premesso:

- che con deliberazioni G.C. n. 14 e n. 35 dell'anno 2009, a seguito pratica di Permesso di Costruire n. 11769/2009 relativa al piano attuativo del campeggio Altomincio, si approvava una convenzione/atto d'obbligo tra il Comune di Valeggio Sul Mincio e la società Altomincio sas per la cessione in uso di terreni per OO.UU.PP. (mq. 3.261,20), nonché la monetizzazione di pari superficie destinata ad OO.UU.SS. per un importo di € 128.491,28 (€/mq 39,40);
- che con atto Notaio Tinazzo Francesco di Verona in data 25/03/2009, n. 21859 di rep, registrato e trascritto, si sanciva sia l'uso pubblico sulla superficie di mq. 3.261,20 (sui mappali n. 476-78-125-195 del Foglio 5), sia la monetizzazione a favore del Comune di € 128.491,28;
- che con deliberazione C.C. n. 40 del 27/05/2010 si approvava la variante parziale al P.R.G., ex art. 5 DPR 447/1998 e DPR 440/2000, relativa all'ampliamento del campeggio Altomincio, disponendo altresì la costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune di Valeggio sul Mincio sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (mq. 1.340,5) ed a corrispondere il valore di monetizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (€ 90.000,00 per mq. 1.338);
- che con atto Notaio Rita Abbate di Reggello (FI) in data 31/05/2010, n. 4528 di rep, registrato e trascritto, si sanciva sia l'uso pubblico sulla superficie di mq. 1.340,5 (sui mappali n. 125-195 del Foglio 5), sia la monetizzazione a favore del Comune di € 90.000,00;
- che con delibera G.C. n. 140/2012 si approvava la monetizzazione e lo svincolo dall'uso pubblico di dette aree (di mq. 4.601,70 complessivi), situate sui mappali n. 476-78-125-195 del Foglio 5, vincolate con atto Notaio Tinazzo Francesco di Verona in data 25/03/2009, n. 21859 di rep. e con atto Notaio Rita Abbate di Reggello (FI) in data 31/05/2010, n. 4528 di rep., come sopra citate.

Con domanda di variante SUAP in data 16/09/2013, n. 14250 di prot., la società "Altomincio SAS di Roma Gestioni SRL e C.", intendeva ottenere un ampliamento di mq. 30.056, sempre dislocato in direzione nord-est, da destinare parte a piazzole per mobil-home, parte a parcheggio e parte a bosco.

Con deliberazione n. 58 del 06.08.2014 il Consiglio Comunale di Valeggio sul Mincio aveva approvato la variante urbanistica SUAP ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 e art. 4 della L.R. n. 55/2012, relativa all'Ampliamento dell'attività turistica di campeggio, demandando al Responsabile del SUAP comunale l'esecuzione della deliberazione subordinatamente ai pareri delle Commissioni VAS e VIA ancora in corso; A detta deliberazione era allegata una valutazione della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione, Relazione di Stima in data 20/07/2014, che valutava l'importo di monetizzazione in € 150.941,23 calcolato su mq. 3.005,6 di superficie da monetizzare (10% della superficie di ampliamento di mq. 30.056).

A seguito nuovo avvio di procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS da parte della Regione Veneto il Comune di Valeggio sul Mincio, conseguentemente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 16.04.2015, ha annullato in autotutela la sopra menzionata deliberazione n. 58/2014 di approvazione della Variante urbanistica.

Successivamente, in sede di Conferenza di servizi del 13/10/2016, si è convenuto con la Provincia sull'opportunità di valutare di non procedere alla variante SUAP al PAT, ma di riproporre la superficie in ampliamento già prevista da tale strumento generale, ovvero mq 24.694 di campeggio, e previsione di un'area di mitigazione in zona agricola e boscata pari a mq 5.362;

Con domanda di variante SUAP in data 08/11/2016, n. 20623 di prot., la società "Figline Agriturismo SpA" (già Altomincio s.a.s. di Roma Gestioni s.r.l. e già Artha s.r.l.) adeguava l'ampliamento a tale superficie di mq 24.694, scorporando un'area boscata di mq 5.632 e mantenendo il progetto e le superfici in trasformazione (piazzole, percorsi e parcheggi) uguali al progetto precedente.

Tale domanda ha ottenuto esito favorevole con la Conferenza di Servizi del 30/11/2016 che ha determinato l'adozione della Variante urbanistica al P.I. e nel prossimo Consiglio Comunale si porteranno all'approvazione la Variante e la Convenzione.

Necessita pertanto adeguare la stima della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione al nuovo ambito (ridotto) che viene approvato, dando atto del mantenimento delle motivazioni e procedura di stima adottate in precedenza con la citata relazione del 20/07/2014.

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

L'ambito di ampliamento del campeggio è ora catastalmente così individuato nel Progetto di Ampliamento: N.C.T. del Comune di Valeggio sul Mincio, Foglio 5, mappali n. 54/parte, 55/parte, 144/parte, 63/parte, 115/parte, 68, 58, 49/parte, 50, 140/parte, 113/parte, della superficie di mq. 24.694.

Le aree per opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, sono calcolate in mq. 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale; per cui per questo ampliamento si prospetta una superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a mq. 2.469,4.

Analogamente con quanto richiesto e ottenuto con delibera G.C. n. 140/2012 (monetizzazione aree destinate ad OO.UU.PP. campeggio Altomincio), l'Amministrazione Comunale intende concedere la monetizzazione completa delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, compresa la primaria, come era previsto nella citata delibera C.C. n. 58/2014.

Nella monetizzazione operata nel 2012 (vedi delibera G.C. n. 140/2012), si è preso a riferimento la valutazione comunale delle aree fabbricabili ai fini ICI, di cui alla delibera C.C. n. 3/2011 e relative tabelle.

Per tale zona omogenea "D.6 – Villaggi turistici, Campeggi", le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente indicano dei limiti di edificabilità, quali: la densità fondiaria, pari a 0,30 mc/mq. e la superficie copribile pari al 10% della superficie disponibile.

In base a tali parametri, dalla scheda per la valutazione ai fini I.C.I. allegata alla delibera sopra accennata, si rileva, per l'anno 2011 (ultimo aggiornamento adottato), per terreni in zone D.5 e D.6, nell'area di Salionze, un valore di €/mq 64,80 urbanizzato ed €/mq 32,40 non urbanizzato.

A questo punto occorre fare alcune precisazioni:

- le tabelle I.C.I. non vengono aggiornate dal 2011, per cui i valori in 6 anni potrebbero essere cambiati (più probabilmente in diminuzione);
- l'intervento progettuale sull'area di ampliamento (mq. 24.694) attua un'effettiva urbanizzazione solo su una parte dell'area (66%), lasciando a bosco il resto, data l'elevata acclività del terreno.

Ritenuto, per praticità e necessità di riferimenti formali, di poter mantenere i valori 2011 di cui sopra, si possono quindi applicare i due valori (urbanizzato e non urbanizzato), proporzionalmente alla effettiva variazione urbanizzata dei terreni.

Avremo così le seguenti valutazioni:

- superficie ampliamento = mq 24.694
- superficie dovuta per opere di urbanizzazione (10% di 24.694) = mq 2.469,4
- superficie da urbanizzare (piazzole mq 9.828 + parcheggi mq 6580) = mq 16.408
- superficie da non urbanizzare (bosco e boscaglia in scarpata) = mq 8.286
- $16408/24694 = 0,6644 = 66\%$ quota terreni da considerare urbanizzati
- $8286/24694 = 0,3355 = 34\%$ quota terreni da considerare non urbanizzati

Calcolo valore di monetizzazione:

$\text{mq } 2.469,4 \times 66\% \times \text{€/mq } 64,80 = \text{€ } 105.611,30$

$\text{mq } 2.469,4 \times 34\% \times \text{€/mq } 32,40 = \text{€ } 27.202,91$

per un valore complessivo pari ad € 132.814,21

La monetizzazione delle aree per Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, della superficie calcolata di mq. 2.469,4 inerente l'ampliamento del Campeggio "ALDOMINCIO FAMILY PARK", a Salionze, comporterà quindi la corresponsione al Comune di Valeggio sul Mincio di una somma pari a **€ 132.814,21#**.

Valeggio sul Mincio, lì 23 FEBBRAIO 2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Mazzi Arch. Ivo

