



Spett.le

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
Piazza Carlo Alberto n. 1
37066 **SOMMACAMPAGNA(VR)**

Preg.mo Assessore
Dott. GIANDOMENICO ALLEGRI
Settore Edilizia ed Urbanistica

Preg.mo
ARCH. PAOLO SARTORI
Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica

IMMOBILIARE CASELLE s.p.a.

Manifestazione di Interesse ai sensi degli articoli 5 – 6 – 17 e 18 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 - Seduta consiglio comunale 02-03-2015

Relazione tecnica illustrativa

Il dott. Ing. Giovanni Viganò, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE CASELLE spa, in seguito a comunicazioni ed atti formali precedentemente depositati in atti presso codesta spett. Amministrazione ed alla luce di quanto previsto dal documento programmatico illustrato dal sindaco durante la seduta del consiglio comunale del 02 marzo 2015, nonché alla luce dei contenuti della analisi tecnica esperita in relazione all'osservazione al PAT n° 51 del 24-01-2013, con la presentante intende dare evidenza dell'intenzione di aderire alla manifestazione di interessi proposta da parte dell'Amministrazione Comunale sottoponendo la proposta tecnico economica di seguito specificata.

1. CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA.

La proposta formulata prevede la razionalizzazione ed il complessivo riassetto dell'area oggi non utilizzata a seguito della cessazione dell'attività della Ditta Gecofin prefabbricati. con la realizzazione dei seguenti interventi:

- a. Demolizione completa degli immobili insistenti nell'ambito del comparto;
- b. Interventi di bonifica e di adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche comunali oggi insistenti sull'area di proprietà del Comune di Sommacampagna della quale si offre la disponibilità all'acquisto nell'ambito della sottoscrizione di un eventuale accordo di programma;
- c. realizzazione e riordino complessivo dell'area con la realizzazione di un intervento finalizzato al settore produttivo e/o logistico in reazione alle possibilità

KREOS S.r.l. – architettura e design
VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708
e-mail: claudio.tezza @kreosrl.it - c. fisc. - P.IVA 20484180233





- ed alle richieste che emergeranno in corso di sviluppo dell'intervento in oggetto;
- d. realizzazione di un'area privata quale opera di mitigazione ambientale a verde atta a costituire primo elemento attuativo delle previsioni contenute nella pianificazione programmatica adottata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere e gli interventi sopra citati sono funzionali a dare una configurazione finale del comparto funzionale e coerente con l'utilizzo specifico previsto dalla presente manifestazione di interesse, configurandolo in un assetto coerente ed urbanisticamente sostenibile che consente il regolare e sereno svolgimento dell'attività prevista senza che la medesima arrechi pregiudizio o aggravio sul piano del carico previsto alla attuale situazione dell'abitato di Caselle.

La modesta portata dimensionale dell'intervento ed i limiti oggettivi imposti dal regime vincolistico cogente allo sviluppo dell'area limitano fortemente la potenziale redditività economica dell'intervento, condizionando in modo determinante il dimensionamento dell'importo che il privato può mettere a disposizione quale beneficio pubblico derivante dalla realizzazione dell'intervento.

L'attuazione delle previsioni progettuali, proprio in forza delle considerazioni riportate nella comunicazione di adesione alla manifestazione di interesse, nonché alla luce dell'analisi tecniche delle proposte contenute nella richiamata osservazione n° 074 del 25.01.2011 prot. n. 848, potranno essere attuate per step successivi organicamente pianificati e concordati con l'Amministrazione Comunale;

2. OPERE E DISPONIBILITA' A BENEFICIO PUBBLICO.

La valutazione del beneficio pubblico sotteso dalla realizzazione dell'intervento, dimensionato secondo quanto prescritto dalle modalità di calcolo contenute nel Documento Programmatico del Sindaco e nelle allegate tabelle di valutazione dei valori commerciali di realizzazione e di commercializzazione di beni immobili nell'ambito del territorio Comunale, allegato alla sopra citata delibera di Giunta Comunale, evidenzia la possibilità di riconoscere alla Pubblica Amministrazione un importo monetario riassunto dalla tabella sotto riportata.

Considerate le specificità della zona e lo sviluppo della rete ecologica Comunale e considerata la posizione specifica del comparto nell'ambito territoriale si ritiene di proporre la disponibilità alla contribuzione all'acquisto dell'area di proprietà Comunale ricompresa in questa sede nel perimetro dell'area di intervento, con la valorizzazione di seguito evidenziata;

disponibilità alla realizzazione di quota parte delle opere necessarie all'adeguamento dell'assetto viabilistico limitrofo all'area di intervento secondo quanto sarà ritenuto necessario alla luce di una progettazione di dettaglio che dovrà essere sviluppata.

Si riporta la tabella di sintesi dei valori relativi al beneficio pubblico derivanti dallo sviluppo dell'area manifestazione di interessi articolata come sopra riportato, nello specifico il beneficio pubblico è evidenziato dall'importo stimato quale valorizzazione per l'acquisizione delle aree Comunali ricomprese nell'ambito di intervento:

	MQ.	€/mq.	€
ONERI DI ACQUISTO AREE COMUNE DI SOMMACAMPAGNA	6.641,00	€ 35,00	TOTALE € 232.435,00

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 - Fax. 045 6304708
e-mail: claudio.tezza@kreosrli.it - c. fisc. - P.IVA 20484180233





Detto importo costituisce un onere (quindi inserito nel paragrafo relativo ai costi di realizzazione dell'intervento), ma non può concorrere alla formazione del valore del beneficio pubblico.

Il valore di contributo di sostenibilità utilizzabile per la realizzazione degli interventi sopra menzionati sono stati dimensionati secondo quanto di seguito evidenziato

Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 40%) €	€ 95.515,82
(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.	

I dettagli relativi alla modalità di calcolo dei valori sopra riportati, sviluppati secondo le modalità contenute nel Documento programmatico del Sindaco sono riportati in allegato alla presente.

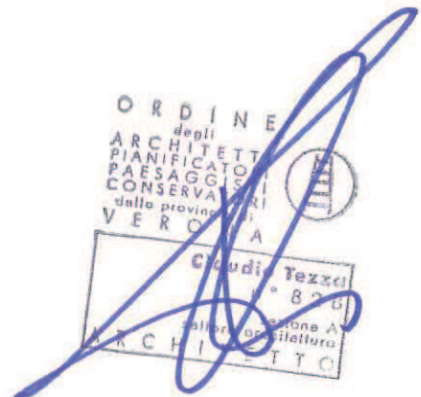
Siamo a disposizione al fine di produrre tutte quelle integrazioni e/o precisazioni che l'istruttoria pubblica dovesse evidenziare come necessarie o utili ai fini dell'eventuale accoglimento della presente istanza.

Villafranca 01-04-2015

IMMOBILIARE CASELLE s.p.a.
DOTT. ING. Giovanni Viganò

—

Claudio Tezza
architetto





**CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO SECONDO LA PROCEDURA
IDENTIFICATA IN SEDE DI DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL
SINDACO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N° 3 - 02/03/2015**

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708
e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - c. fisc. - P.IVA 20484180233

187-S02 RELAZIONE TECNICA _2015-04-01

4



Bpr = Vm – Ct - Vaa				
dove:				
Bpr costituisce il beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente;		€	238.789,56	
Vm è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta;		€	40.608.605,35	
Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;		€	8.936.045,00	
Ct rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;		€	31.433.770,79	
2				
ricavo vendita immobili ad uso produttivo				
		MQ.	€/mq.	€
A	Valore dell'area		€ -	€ -
B	superficie accessori (box auto - magazzini in terrati - giardini - balconi ecc.)	parcheggi esterni	€ -	€ -
		aree verdi	€ -	€ -
C	Valore superficie utile produttivo complessiva	34.708,21	€ 1.170,00	€ 40.608.605,35
		TOTALE	€	40.608.605,35



(Cc) Costo di costruzione		€/MQ	€/MC		
A	Per edifici residenziali plurifamiliari o misti con altri usi (commerciale // direzionale // turistico ricettivo) ma con caratteristiche costruttive e tipologiche similari a quelli residenziali (Uffici - negozi - alberghi) :	€ 1.100,00	€ 300,00		
B	per edifici residenziali unifamiliari e/o bifamiliari - ville singole	€ 1.200,00	€ 350,00		
C	per edifici produttivi (artigianali // industriali) e/o commerciali realizzati con tecnologie edilizie	€ 600,00			
	pieno - fuori terra", mentre gli interrati - sottotetti e/o soffitte (vani di abitazione non principali e/o accessori a vario titolo) andranno computati al 60%.				
COSTO DI COSTRUZIONE					
				MQ.	€/mq. €
A	superficie utile commerciale complessiva				€ -
B	superficie accessori (box auto - magazzini - in terrati - giardini - balconi ecc.)				€ -
C	superficie utile produttiva complessiva		34.708,21	€ 600,00	€ 20.824.925,82
	Demolizioni e smaltimento immobile e piazzali				€ -
				TOTALE	€ 20.824.925,82

Oneri concessori Secondari	euro/mq	€	9,240		
Commercio	€ 19,48				
Direzionale	€ 19,48				
Turistico Ricettivo	€ 10,27				
Industriale	€ 10,22				
Artigianale	€ 3,83				
	<i>superficie</i>	<i>euro/mq</i>			€
Produttivo	34.708	€ 13,07			€ 453.636,30
				TOTALE	€ 453.636,30

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 - Fax. 045 6304708
e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - c. fisc. - P.IVA 20484180233



	CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (5%)	€ 20.824.925,82	5%	TOTALE	€ 1.041.246,29
(Oex)	Valore delle aree eventualmente cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard di legge, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico (Bpu) e quindi scomputabili				
(Bpu)					
	valore agricolo per ettaro indicato annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto				
			MQ.	€/mq.	€
	ONERI DI ACQUISTO AREE COMUNE DI SOMMACAMPAGNA	6.641,00	€ 35,00	TOTALE	€ 232.435,00
(St)	Spese tecniche				
	determinabili in un massimo del 3% del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);		Cc		
		€ 20.824.925,82	6,00%		
			TOTALE		€ 1.249.495,55
(Sg)	Spese generali				
	tale costo generale va quantificato in un massimo del 3 % del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);		Cc		
		€ 20.824.925,82	3,00%		
			TOTALE		€ 624.747,77
(Sf)	Spese ed oneri finanziari				
	al fine di fornire una modalità di calcolo, che tuttavia è da ritenersi vincolante, si				
	precisa che tale costo può essere quantificato in ragione del 50% degli interessi annui previsti (con opportuna documentazione),				
	per un massimo di 3 anni (periodo di validità dei P.d.C.), in ragione dell'importo complessivamente finanziabile, pari al 50% dei				
	costi previsti, come sopra individuati e definiti (voci Cc+On+Oex+St+Sg));		Cc+On+Oex+St+Sg	tasso	
		€ 12.213.243,37	5,00%		
	interessi annui	€ 6.106.621,68	5,00%	€ 305.331,08	
			TOTALE		€ 915.993,25
(U)	Utile del costruttore				
	tale valore rappresenta il profitto lordo del "costruttore", quantificato nel 15% (max) in base al ricavo preventivabile dalla vendita dei beni immobili derivanti dagli interventi previsti nel		Vm		
	progetto // proposta (Vm - valore di vendita complessivo)]	€ 40.608.605,35	15,00%		
			TOTALE		€ 6.091.290,80



TABELLA dei COSTI (Ct)			
Cc	Costo di Costruzione // Ristrutturazione	€	20.824.925,82
On	Oneri Concessori	€	453.636,30
	Contributo sul costo di costruzione	€	1.041.246,29
Oex	Valore delle aree cedute oltre lo standard - acquisto area	€	232.435,00
St	Spese tecniche del proponente	€	1.249.495,55
Sg	Spese generali	€	624.747,77
Sf	Oneri finanziari	€	915.993,25
U	Utili del costruttore	€	6.091.290,80
Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)			€ 31.433.770,79
TABELLA dei RICAVI (R)			
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso residenziale		
R2	R2 - Ricavo vendita immobili uso commerciale		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso direzionale		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso produttivo	€	40.608.605,35
Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)			€ 40.608.605,35
Determinazione del benefico del privato			
Bpr = Vm – Ct – Vaa			
Vm	Vm - Valore complessivo di Mercato finale	€	40.608.605,35
Ct	Ct - Costi di realizzazione	€	31.433.770,79
Vaa	Vaa - Valore dell'area allo stato attuale	€	8.936.045,00
Bpr = Vm – Ct – Vaa	Bpr - Plus-valenza - Benefico del Privato	€	238.789,56
* * * *			
Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 40%) €			€ 95.515,82
(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.			
Poiché nel caso proposto si ravvisano a parere del proponente, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale, si chiede che la percentuale del contributo a carico del proponente sia ridotta 30% e quindi sia pari a €			
"Motivazioni per la riduzione al 30%:			