

Comune di Sommacampagna-VR		
	3/4/2015 Nr. 0005336	
	Titolario	
6	3	

Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di Sommacampagna (VR)

OGGETTO: Manifestazione d'interesse per Piano degli Interventi.
Relativamente a terreni situati lungo la Strada Provinciale 26A,
Caselle di Sommacampagna (VR).

Ill. mo Sig. Sindaco,

premesse che:

- la zona in oggetto, dal punto di vista urbanistico, è attualmente individuata nel P.A.T. come area idonea per **“Linee di sviluppo insediativo produttivo-commerciale-direzionale-alberghiero-turistico-ricettivo - art.81”**. Tali linee indicano la direzione nella quale il PI può introdurre nuove aree di espansione produttiva, commerciale, direzionale o turistico-ricettivo per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per i singoli A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla Carta della Trasformabilità, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S. Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.;
- la zona in oggetto è sottoposta al “Piano di rischio per la testata nord dell'Aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca”, nel quale sono state individuate le Zone di tutela A, B, C, e D;
- il lotto oggetto di manifestazione di interesse ricade nella Zona di tutela D, che è la meno vincolante delle quattro Zone, e definisce quanto segue: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc...

Ciò premesso i sottoscritti proprietari dei terreni distinti al Catasto di Sommacampagna (VR), al Foglio 19, Particelle n. 70, 100, 733, 736, 101, 335, 336, 340, 341, 342, aventi una superficie complessiva pari a mq. 19.526,00:

1. BLARZINO CARLO
2. BLARZINO GUIDO
3. FABIAN ANTONELLA
4. PALMIERI MARIA MADDALENA

MANIFESTANO L'INTERESSE
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

relativo ai terreni sopracitati, per l'ottenimento di una destinazione d'uso commerciale alimentare e terziaria riguardo all'edificazione di un fabbricato della superficie coperta di mq. 5.000,00, disposto su un piano fuori terra, sull'appezzamento di terreno in oggetto, sito in Caselle di Sommacampagna, lungo la Strada Provinciale 26/A, chiaramente individuato nella planimetria allegata.

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale alimentare di circa mq. 2.500 e destinazione terziaria sempre a piano terra di circa mq. 2.500,00, inserito in un contesto, che mediante una rotonda è connettibile con le strade che collegano l'abitato della Frazione Caselle con le tangenziali, l'Aeroporto e l'abitato di Villafranca di Verona. La proposta prevede la realizzazione di una rotonda che permette anche l'inserimento di una nuova strada prevista tramite linea guida nella Tavola 4 del P.A.T., come chiaramente evidenziato sull'elaborato grafico allegato. I sottoscritti propongono la realizzazione della rotonda oppure il pagamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale pari al 30% del beneficio del privato o plusvalenza.

Dati stereometrici:

- superficie del lotto: mq. 18.103,00
- altezza massima: ml. 10,00
- fabbricato proposto: n° 1 piano fuori terra
- superficie coperta: mq. 5.000,00
- fabbricato:
 - piano terra destinazione commerciale alimentare = mq. 2.500,00
 - piano terra destinazione terziaria = mq. 2.500,00
- parcheggi:
 - mq. 2.500,00 x 1,8 = mq. 4.500,00
 - mq. 2.500,00 x 1,0 = mq. 2.500,00
 - Totale parcheggi necessari = mq. 7.000,00
 - Parcheggi in progetto come da elaborato allegato = mq. 7.346,00 > mq. 7.000,00
- superfici drenanti e verde:
 - superfici drenanti e verde in progetto come da elaborato allegato = mq. 3.691,00

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale
per mq. 2.500 di edificabilità commerciale alimentare**

Tabella dei Costi (Ct)

<u>Cc</u>	costo di costruzione fabbricato: mq 2.500 x €/mq 600 =	€ 1.500.000
<u>On</u>	oneri concessori secondari: mq 2.500 x €/mq 19,48 =	€ 48.700
	oneri concessori relativi al costo di costruzione: € 48.700 x 30% =	€ 14.610
<u>Oex</u>	valore delle aree cedute oltre lo standard: mq. 1.600 x €/mq 14,284 =	€ 22.854
<u>St</u>	spese tecniche del proponente: € 1.500.000 x 6% =	€ 90.000
<u>Sg</u>	spese generali: € 1.500.000 x 3% =	€ 45.000

Sf oneri finanziari (Cc+On+Oex+St+Sg):
 € 1.721.164 x 5% = € 86.058
 € 86.058 x 50% x 3 anni = €. 129.087

U utili del costruttore:
 € 1.500.000 x 15% = €. 225.000

Totale dei Costi – Ct = €. 2.075.251

Tabella dei Ricavi (R)

R1 ricavo vendita immobile uso commerciale alimentare:

 si ipotizza di vendere ad €/mq 1.200 anche se con la crisi economica attuale non sarà affatto un risultato scontato

 mq. 2.500 x €/mq 1.200 = €. 3.000.000

Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

Vm valore complessivo di Mercato finale: €. 3.000.000 –

Ct costi di realizzazione: €. 2.075.251 –

Vaa valore dell'area allo stato attuale:
 mq. 19.526 x €/mq 7,142 = €. 139.455 =

Bpr plusvalenza – beneficio del privato: €. 785.294

Contributo di Sostenibilità Ambientale al Comune di Sommacampagna:
 poiché nel caso proposto si ravvisano a parere del proponente, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale per la realizzazione di una rotonda necessaria per agevolare il traffico e conseguente cessione dell'area, si chiede che la percentuale del contributo a carico del proponente sia ridotta al 30% e quindi sia pari a:

€. 785.294 x 30% = €. 235.588

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale
per mq. 2.500 di edificabilità terziaria**

Tabella dei Costi (Ct)

<u>Cc</u>	costo di costruzione fabbricato: mq 2.500 x €/mq 1.100 =	€ 2.750.000
<u>On</u>	oneri concessori secondari: mq 2.500 x €/mq 19,48 =	€ 48.700
	oneri concessori relativi al costo di costruzione: € 48.700 x 30% =	€ 14.610
<u>Oex</u>	valore delle aree cedute oltre lo standard: mq. 1.600 x €/mq 14,284 =	€ 22.854
<u>St</u>	spese tecniche del proponente: € 2.750.000 x 6% =	€ 165.000
<u>Sg</u>	spese generali: € 2.750.000 x 3% =	€ 82.500
<u>Sf</u>	oneri finanziari (Cc+On+Oex+St+Sg): € 3.083.664 x 5% = € 154.183 € 154.183 x 50% x 3 anni =	€ 231.275
<u>U</u>	utili del costruttore: € 2.750.000 x 15% =	<u>€ 412.500</u>
	Totale dei Costi – Ct =	€ 3.727.439

Tabella dei Ricavi (R)

<u>R1</u>	ricavo vendita immobile uso terziario: si ipotizza di vendere ad €/mq 1.700 anche se con la crisi economica attuale non sarà affatto un risultato scontato mq. 2.500 x €/mq 1.700 =	€ 4.250.000
-----------	---	-------------

Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u>	valore complessivo di Mercato finale:	€. 4.250.000 –
<u>Ct</u>	costi di realizzazione:	€. 3.727.439 –
<u>Vaa</u>	valore dell'area allo stato attuale: mq. 19.526 x €/mq 7,142 =	€. <u>139.455 =</u>
<u>Bpr</u>	plusvalenza – beneficio del privato:	€. 383.106

Contributo di Sostenibilità Ambientale al Comune di Sommacampagna:

poiché nel caso proposto si ravvisano a parere del proponente, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale per la realizzazione di una rotonda necessaria per agevolare il traffico e conseguente cessione dell'area, si chiede che la percentuale del contributo a carico del proponente sia ridotta al 30% e quindi sia pari a:

$$€. 383.106 \times 30\% = €. 114.932$$

Totale Contributo di Sostenibilità Ambientale:

$$€. 235.588 + €. 114.932 = €. 350.520,00$$

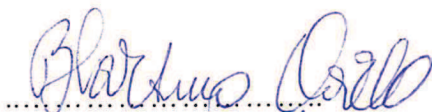
Riguardo i termini di perequazione e/o concertazione i sottoscritti sono disponibili ad incontri con l'Amministrazione Comunale per definire un equo contributo di perequazione oppure la realizzazione di parte delle opere pubbliche previste.


Per una chiara individuazione delle aree e della manifestazione di interesse si allegano alla presente:

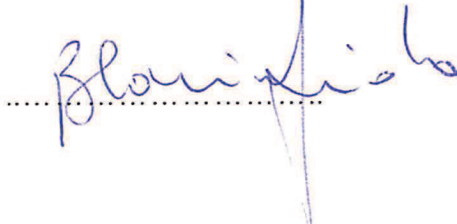
- estratto di mappa catastale Wegis;
- elaborato grafico;
- vista satellitare della zona;
- stralcio Tavola 4 del P.A.T. – Trasformabilità.


Auspiciando un favorevole riscontro, i sottoscritti porgono distinti saluti.
Sommacampagna, li 30.03.2015

In Fede



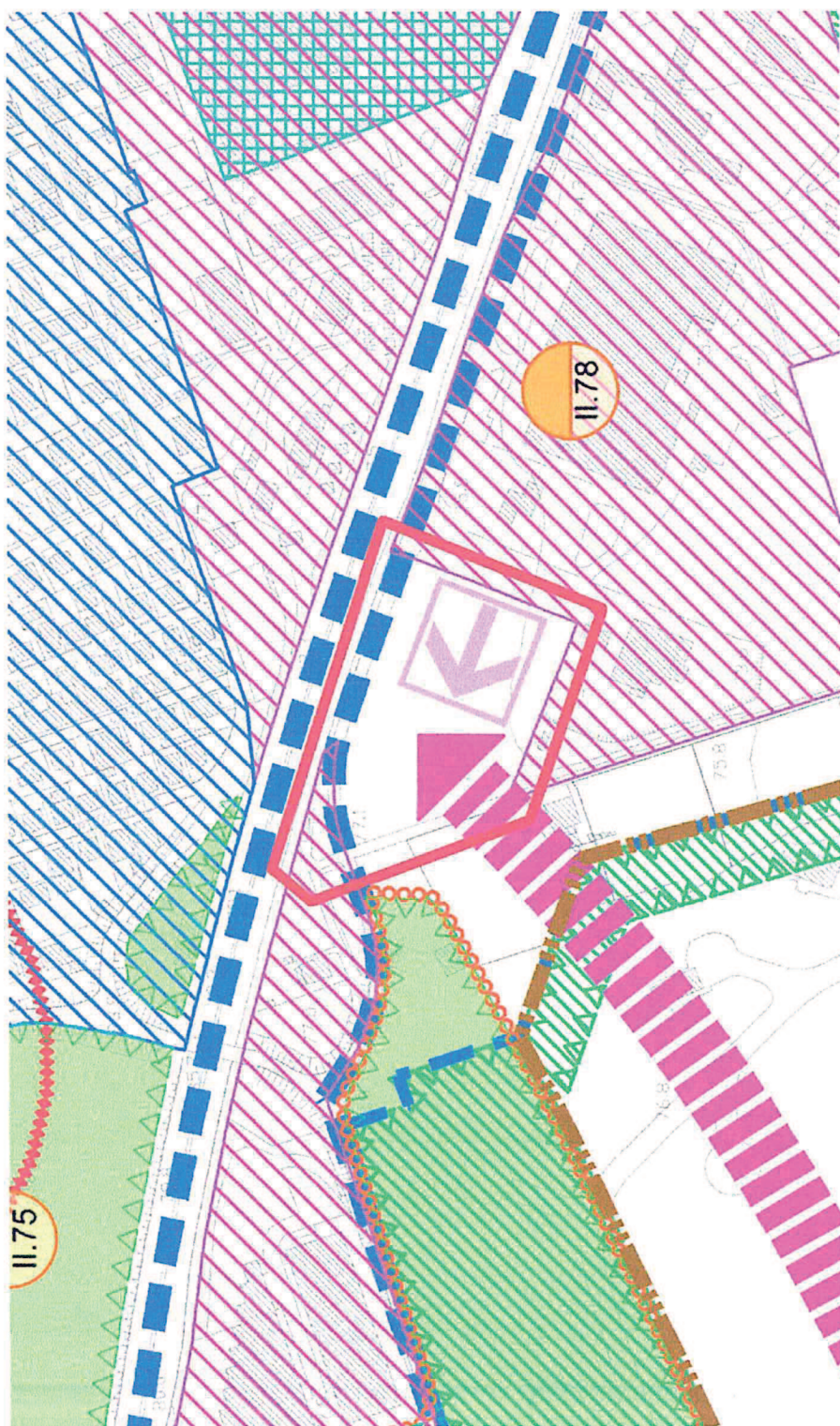








VISTA AEREA
— = AREA IN OGGETTO



STRALCIO TAV. 4 - P.A.T.
"LINEE DI SVILUPPO INSEDIATIVO PRODUTTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE - ALBERGHIERO