


Comune di Sommacampagna-VR		
	3/4/2015	
	Nr. 0005344	
	Titolario	
6	3	

Ill.mo Signor SINDACO  
del COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

Oggetto:

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE,**

finalizzata alla trasformazione di un'area, sita in via Tezze loc. Caselle di Sommacampagna, da agricola a produttiva, per la successiva realizzazione di un capannone industriale, per conto della ditta

**SONESE S.r.l.**

La sottoscritta Montresor Anna,  
in qualità di Legale Rappresentante della ditta SONESE S.r.l

catastralmente nel Comune di Sommacampagna, Foglio n. 17, mappali nn. 1090, 250 e 720, per complessivi mq catastali 51.639, presa visione del Piano di Assetto del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19/01/2009, ed approvato con Conferenza di Servizi il 05/04/2013, preso atto che nella seduta del Consiglio Comunale del 02/03/2015 è stato presentato il Documento Programmatico del Sindaco, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, presenta la seguente

**M A N I F E S T A Z I O N E   D I   I N T E R E S S E**

**Considerato che:**

- Il territorio del Comune di Sommacampagna è situato qualche km a sud-est della città di Verona, ed è attraversato da importanti infrastrutture viarie tra le quali spicca l'autostrada A4 Milano-Venezia. Tra il capoluogo e la frazione di Caselle, situato ad ovest dello stesso, è ubicata l'area in proprietà della richiedente, come specificata in premessa. Il lotto principale, mappale n°1090, è di forma rettangolare, con i lati lunghi posti in senso E/O, e confina a nord con l'autostrada, a sud ed ovest con altre strade di ordine comunale, mentre ad est confina con i primi fabbricati della zona D1 artigianale e produttiva;
- l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. come "Z.T.O. E2 – Agricola", ed è ubicata a ridosso di una "Z.T.O. D1c – Zone produttive ed artigianali di completamento" di grandi dimensioni;
- l'area in oggetto è individuata nel P.A.T. lungo le direttrici delle "Linee di sviluppo insediativo, produttivo, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo" normate dall'art. 8.1 delle N.T.A. che di seguito si riporta integralmente: "Linee di sviluppo insediativo produttivo, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo: 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

LA

*volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie esclusivamente nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.";*

- SONESE S.r.l., attraverso la M.B.M. S.p.A. COSTRUZIONI IN ACCIAIO, è un'azienda plurivalente leader nel mercato che opera con sistemi industrializzati di prefabbricazione; essa progetta, produce e posa in opera strutture in acciaio e componenti integrate per coperture e rivestimenti. Imponendosi come interlocutore propositivo dotato di capacità imprenditoriale, da tempo M.B.M. S.p.A. si è posta il problema dell'internazionalizzazione dei mercati, corrispondendovi attraverso un'offerta diversificata di opere, sistemi, servizi e prodotti. L'attitudine al servizio inteso come soluzione di problemi multiformi è quindi la prima valenza strategica di M.B.M. S.p.A. senza porre in secondo piano la coscienza della propria responsabilità sociale nell'ideare, progettare e costruire. Questa politica aziendale/sociale si è dimostrata vincente nel tempo tanto da spingere l'azienda a ricercare nuovi spazi in grado di soddisfare le sempre crescenti esigenze produttive;
- lo sviluppo della proposta insediativa si traduce in un Sito Produttivo e non un'attività di stoccaggio o deposito materiale, in conformità a quanto previsto nelle Azioni indicate nella delibera comunale n. 15/2014, che valuta positivamente la promozione di attività economiche correlate alla vocazione del territorio, come previsto negli obiettivi del PAT. Si prevede l'insediamento di un nuovo stabilimento dedicato ad officina di carpenteria metallica pesante che andrebbe ad integrare il sito operativo in Via Lugagnano 32. Si fa presente che attualmente l'attività prevista nel nuovo sito è commissionata ad imprese terze, e che l'ampliamento delle attività produttive già esistenti sul territorio è tra gli obiettivi del Piano degli Interventi, come evidenziato all'art. 5 del Documento Programmatico del Sindaco. Si ricorda che nel Comune di Sommacampagna sono presenti attività industriali orientate al settore secondario e, fatto rilevante da considerare, è che il terreno oggetto di riqualificazione si trova in una zona che logisticamente rappresenta l'espansione di una zona industriale oggi operativa. A supporto di questo orientamento ricordiamo il parere positivo della Commissione Regionale - Valutazione Ambientale Strategica (n. 39 del 17/05/2012 del Rapporto Ambientale al Piano di Assetto del Territorio) nel quale è **ESPLICITAMENTE** inserito (pag. 6) la previsione nello sviluppo di "Caselle Ovest, espansione produttiva". Si informa inoltre che, visto il necessario sviluppo e ampliamento produttivo dell'attività, nell'attuale sito produttivo di Via Lugagnano non risulta esserci possibilità di ampliamento o di allargamento edificabile, il tutto aggravato dalla presenza di fasce di rispetto vincolanti. Pertanto l'area oggetto di intervento diventa necessaria per le future esigenze produttive;
- elemento fondamentale da tenere in considerazione nelle valutazioni generali è l'impatto del nuovo insediamento produttivo sul tessuto sociale e sulla collettività; già nello stabilimento esistente il 72% del personale impiegato è residente nel Comune di Sommacampagna o nei comuni adiacenti; questo dato conferma la sensibilità della Proprietà nell'investire in risorse umane locali. Un dato che rende chiara la fidelizzazione della proprietà al tessuto sociale è la quasi assenza di turn over del personale (media di 13 anni di permanenza con punte di 30 anni). Un ulteriore sviluppo della produzione comporterebbe un importante aumento del personale impiegato che, già in questa fase, si può garantire di ricercare presso i residenti, come già di fatto avviene. Si può ipotizzare la necessità di assumere, per rendere operativo il nuovo sito, almeno 35 figure operative e professionali, garantendo quindi il rispetto del requisito richiesto di "rapporto

tra numero di addetti e superficie totale occupate" che aumenterebbe evidentemente in misura sensibile;

- ad oggi il terreno viene utilizzato per un'unica coltivazione annuale (a granturco) e solo per alcuni mesi all'anno. Non vi sono cioè colture di tipo arboreo o piante da frutto, per le quali il cambio di destinazione comporterebbe un "danno" anche di tipo ambientale. Anzi, la sistemazione e la riorganizzazione dell'area comporterebbe un miglioramento nello stato di fatto e di decoro ambientale del terreno stesso, oggi per lunghi periodi incolto. Nel favorire l'aspetto ambientale si deve considerare, con il nuovo sito produttivo, la quasi assenza di emissioni atmosferiche inquinanti; inoltre non si prevede l'utilizzo di attrezzature o macchinari tali da arrecare un danno atmosferico specifico, e neppure l'utilizzo di particolari agenti chimici, garantendo la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente;
- l'intervento rappresenta una soluzione urbanistica che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina la tutela e la valorizzazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione dell'intervento, garantendo i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, senza produrre un impatto socio-economico negativo per il Comune di Sommacampagna.

tutto ciò considerato

## C H I E D E

- che sia estesa la zona industriale/artigianale esistente alla porzione di terreno in proprietà censito catastalmente al foglio 17°, mappale n° 1090, adeguando le Norme Tecniche di Attuazione alle esigenze funzionali dell'intervento, in modo da consentire, come anticipato nella presente e come si evince dalla documentazione grafica allegata, la realizzazione di un edificio produttivo con le caratteristiche di seguito indicativamente riportate: superficie di ca. 11.000 mq (indicativamente 220x50m), con altezza di 10 m sotto capriata e pendenza della falde di copertura intorno al 7%; realizzazione di un corpo su due piani a destinazione direzionale a servizio dell'attività, per ulteriori 250 mq di superficie coperta, addossato all'edificio principale. Saranno comunque rispettati i parametri urbanistici relativi alla superficie coperta (max 50% del lotto) e alla destinazione a parcheggi di aree per un totale pari al 10% del lotto;
- che il PUA propedeutico all'edificazione del fabbricato consenta, come previsto dall'art. 32 della L.R. 11/04, la monetizzazione integrale o parziale delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando che il costo delle opere primarie che si realizzeranno sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primari.

## PROPOSTA DI OPERE IN PEREQUAZIONE

A seguito del riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale in favore del privato, del diritto alla realizzazione della superficie produttiva, con un beneficio (Bpr) determinato secondo le modalità indicate nel "Documento Programmatico del Sindaco" (DPS) del gennaio 2015 (all.3), il privato propone, quale Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA), la realizzazione di opere pubbliche che di seguito verranno descritte. In particolare si vuole apportare importanti migliorie alla viabilità della zona che, oltre a

concretizzarsi in un efficiente aspetto stradale, porterebbe molti vantaggi alle aziende presenti in zona, che hanno nelle vicinanze importanti attività, e di riflesso ai residenti che vedrebbero spostato il traffico pesante su arterie più importanti ed idonee quali la Strada provinciale 26A. Si può anche affermare che il nuovo sito produttivo non porterà aumento del traffico pesante, stimando ad oggi un transito medio di 8÷10 camion al giorno (in entrata e/o uscita), sottolineando che le opere viabilistiche previste porteranno un notevole vantaggio funzionale anche alla vicina "Isola Ecologica". La presenza di questo importante ed essenziale servizio alla comunità crea ad oggi un sostanziale traffico di mezzi e persone proprio sulla strada oggetto di proposta di allargamento (Via Molinara Vecchia) e all'incrocio con Via Tezze, per far confluire i propri imponenti camion sulla Strada Provinciale 26A. L'intervento proposto consentirebbe uno snellimento e un decisivo smaltimento dell'attuale flusso di automezzi alle intersezioni tra le varie arterie.

Si vuole in questa sede sottolineare l'importanza e la strategicità che rivestono per la viabilità di Sommacampagna sia la già citata Strada Provinciale 26°, che Via Ceolara, una rilevante arteria stradale, parallela alla provinciale ma situata a nord dell'autostrada. Queste due strade potranno essere collegate da una strada almeno parzialmente rinnovata ed ampliata, con un importante ed immediato vantaggio alla fruibilità stradale del territorio, come auspicato dal PAT per il quale queste strade *"rappresentano nuovi tracciati o infrastrutture esistenti che necessitano di ampliamento e interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione."*

In considerazione del traffico veicolare nella zona, della viabilità attuale che si presenta obsoleta, considerata la conformazione, le sezioni stradali e gli accessi attuali e futuri, gli insediamenti residenziali e produttivi presenti nelle vicinanze della zona in oggetto, la parte privata propone:

1. la realizzazione di una rotatoria e delle corsie di accesso e uscita in luogo dell'incrocio posto a sud-ovest dell'area, all'intersezione tra Via Molinara Vecchia e via Tezze;
2. l'allargamento di Via Tezze, fronte sito produttivo, portandola a 7 m + 1,5 m di marciapiede (nel PUA);
3. l'allargamento di Via Molinara Vecchia, tra via Tezze e la provinciale 26°, portandola da 5,5 a 7 m di carreggiata;
4. l'impegno a pagare, per conto del "Comune" che deve provvedere all'acquisizione o all'eventuale esproprio, le aree private non in proprietà interessate dall'intervento.

Le aree oggetto di realizzazione delle opere pubbliche sono individuate con contorno tratteggiato verde e blu (All.1). Per esse si prevedono lavorazioni di scavo di sbancamento e rinterri, fornitura e posa di impianti quali tubazioni, pozzetti, cavidotti e pali per illuminazione, realizzazione di marciapiedi con larghezze di 150 cm compreso cordolo stradale sul bordo, eventuali muretti di contenimento del terreno, realizzazione di aree a verde, realizzazione delle strade; la rotatoria, ipotizzata di dimensioni come altre nella zona, con raggio esterno di 20,5 m, potrà avere un costo stimato di larga massima in ~ 415.000 € (considerando ~250€/mq per la parte in ampliamento e ~150€/mq per la parte già a strada), mentre per l'allargamento di Via Molinara vecchia (~1.200 mq), l'onere di spesa è valutato, in via preliminare, mediamente in ~80,00 €/mq, per un costo di ~100.000 €. Gli importi comprendono, oltre alle lavorazioni, le spese tecniche, gli allacciamenti, gli oneri per acquisto aree non in proprietà e tutti i costi in generale.

Pertanto il costo totale per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà pari a **~515.000 €**, un valore sensibilmente superiore al CSA valutato secondo le indicazioni generali riportate nel DPS (**~490.000 €**).

Alla data di presentazione della presente Manifestazione di interesse non è possibile conoscere l'importo esatto del CSA e di conseguenza valutare esattamente l'entità ed il costo delle opere da eseguire in perequazione. Si precisa che il costo previsto per la realizzazione delle Opere a Beneficio Pubblico riportate nell'Allegato 1 è da ritenersi di massima, poiché non sono stati redatti i progetti definitivi ed esecutivi ed i relativi computi di spesa. Si evidenzia che tali opere potranno essere quelle qui proposte e/o altre che l'Amministrazione riterrà opportuno realizzare, e che di queste si procederà a realizzare l'intero o parte, fintanto che si eguaglierà il CSA determinato in via definitiva con l'Amministrazione.

A corredo della presente richiesta si allega documentazione grafica e fotografica che meglio inquadra, tramite l'inserimento dell'opportuna cartografia (stralcio ortofoto, mappa catastale, P.R.G., tavole P.A.T., planimetria generale), l'area oggetto di MANIFESTAZIONE DI INTERESSE e ne individua schematicamente la soluzione proposta.

Con la fiducia di un favorevole riscontro, si porgono distinti saluti.

In fede,

Montresor Anna \_\_\_\_\_

  
**SONESE S.r.l.** \_\_\_\_\_

c

Allegati:

- All.1: Inquadramento urbanistico – Planimetria generale;
- All.2: Documentazione fotografica;
- All.3: Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale;
- All.4: C.I. Montresor Anna.