

IMMOBILIARE CASELLE S.p.A.

Caselle, 07-04-2015

RACCOMANDATA A MANI

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 spa

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

In relazione a quanto previsto dal documento programmatico illustrato dal sindaco durante la seduta del consiglio comunale del 02 marzo 2015 che ha concesso a chiunque ne fosse interessato la facoltà di presentare eventuali osservazioni, proposte e/o manifestazioni di interesse rispetto ai contenuti ed agli obiettivi fissati nel Documento Programmatico finalizzato alla approvazione del Piano degli Interventi per il Comune di Sommacampagna, il sottoscritto dott. Ing. Giovanni Viganò, in qualità di Presidente della società IMMOBILIARE CASELLE s.p.a. aventi titolarità sul compendio immobiliare sito in Caselle di Sommacampagna, Via Ciro Ferrari, meglio censito nel Catasto Terreni del predetto Comune come di seguito specificato:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE
	328	57.844,00
19	697	7.169,00
	504	2.362,00
	1446	9.165,00
	1448	1.494,00
	TOT	78.034,00

PREMESSO CHE:

1. La scrivente società si è fatta parte attiva nel promuovere un costruttivo dialogo con l'Amministrazione Comunale partecipando (per quanto di spettanza) con proposte ed osservazioni alla stesura degli strumenti urbanistici Comunali in corso di definizione evidenziando la disponibilità all'attivazione di un dialogo finalizzato all'individuazione di strumenti atti a consentire delle possibilità di utilizzo delle aree a disposizione e di eventuali soluzioni alternative che consentano di poter rendere attuabile una ipotesi di utilizzo delle aree produttive di proprietà ad oggi non utilizzate;
2. Tutte le osservazioni e le ipotesi di lavoro prodotte hanno dato luogo ad un confronto tra privati ed Amministrazione che hanno condotto all'adozione del P.A.T. nella stesura finale, in considerazione dell'analisi tecnica sviluppata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nella disamina delle osservazioni prodotte (oss. N° 074 del 25.01.2011 prot. n. 848).
2. Il PAT approvato da codesta amministrazione in data 19-01-2009 riporta in sede di definizione della trasformabilità (Tavola 4) la possibilità di ampliare la superficie dell'area inserita nella pianificazione operativa con la facoltà di proporre cambi di destinazione d'uso entro un range di destinazioni compatibili;
3. Che il quadro vincolistico che si sovrappone sull'area di intervento vede molto limitate le possibilità operative in virtù della presenza di molteplici vincoli di natura sia urbanistica che legati alla pianificazione della sicurezza dell'aeroporto Catullo che determinano, nella sostanza un grave pregiudizio nelle possibilità tecniche di sviluppare attività ad elevata presenza antropica;
4. Considerate le potenzialità concrete di sviluppo ad oggi individuabili restringono il campo operativo di ipotesi di utilizzo del comparto limitatamente il settore industriale – logistico, proprio in ragione della cogenza di un regime vincolistico che di fatto rende molto improbabile l'appalesarsi della possibilità di sviluppi diversi;
5. La presente manifestazione di interessi conferma sostanzialmente, aggiornandone i valori, quanto già depositato in atti con la precedente manifestazione di interessi in data 28-08-2013 in merito alla manifestazione di interesse afferente l'inserimento dell'area in oggetto nell'ambito delle previsioni da inserire nell'ambito del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ing. Giovanni Viganò in qualità di Legale Rappresentante della società IMMOBILIARE CASELLE s.p.a.

MANIFESTA L'INTERESSE

a sottoscrivere con Codesta Amministrazione Comunale un accordo di programma ex art. 6, comma 1, della Legge Regionale n. 11/04, con il quale concordare i termini della loro compartecipazione alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal Piano degli Interventi del Comune, che verrebbe riconosciuta a titolo di contributo per la sostenibilità della trasformazione urbanistica volta ad ampliare il perimetro del comparto produttivo ed a consentirne l'utilizzo con destinazioni legate alle attività logistiche in genere;

A tal fine,

PRECISA CHE

la presente manifestazione di interesse è stata formulata sulla base dei seguenti criteri propositivi:

quanto al rilevante interesse pubblico

- a) negli elaborati che si allegano alla presente istanza risultano compiutamente dichiarati ed illustrati gli obiettivi di sostenibilità ambientale sottesi alla proposta, che per alcuni aspetti si confermeranno concorrenti alla realizzazione della rete Ecologica Comunale inserita tra le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), con specifico riferimento agli *"Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali ed autostradali"*, secondo quanto riportato dalla documentazione riportata nell'ambito del P.A.T. approvato secondo le previsioni specifiche contenute nella V.A.S. a corredo del piano medesimo che qui si intendono integralmente richiamate per quanto attinenti;

Al riguardo, si evidenziano in particolare:

- la disponibilità a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale un importo economico di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di quota parte delle opere di infrastrutturazione che si renderanno necessarie per l'adeguamento della rete viabilistica a servizio della frazione Caselle e per la gestione del traffico veicolare nelle aree limitrofe al comparto. Dette opere dovranno essere oggetto di specifica analisi tecnica e viabilistica alla luce della definizione che si riterrà di attuare in seno alla realizzazione delle opere legate al Piano degli interventi.
- La disponibilità a realizzare nelle porzioni di aree indicate negli elaborati grafici opere di piantumazione e di verde in genere, in sintonia con le previsioni contenute nella Pianificazione sopra indicata.
- La disponibilità all'acquisto delle aree di proprietà del Comune di Sommacampagna ricomprese nell'ipotesi progettuale allegata secondo la valorizzazione riportata nella valutazione economica allegata alla presente documentazione, impegnandosi all'esecuzione di tutte quelle opere ed

adeguamenti che si renderanno necessari al ripristino della rete di smaltimento delle acque bianche del collettore comunale insistenti su detta area;

- b) il riordino complessivo del comparto previa demolizione degli esistenti edifici e la ricostruzione di un compendio che possa essere funzionale allo svolgimento delle attività sopra indicate in modo congruo con le attuali necessità richieste dal mercato.
- c) gli allegati alla proposta illustrano e documentano un teorico equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto determinato secondo le direttive che Codesta spett. Le Amministrazione ha ritenuto di fornire, , che l'eventuale accoglimento della proposta determinerebbe, anche se andrà al riguardo osservato che l'intervento proposto mira semplicemente al cambio di destinazione d'uso di alcuni dei sedimi di proprietà con una richiesta ampliamento della superficie aggiuntiva, rispetto all'esistente e da quanto attualmente assentito dallo strumento urbanistico cogente (P.R.G.) come desumibile dalla tabella di sintesi sotto riportata:

	MQ
SUPERFICI EDIFICATE ATTUALMENTE	13.029,93
SUPERFICI REALIZZABILI CON LE ATTUALI PREVISIONI DI PRG	23.137,60
SUPERFICIE COMPLESSIVA RICHIESTA P.I.	34.708,21
INCREMENTO DI SUPERFICIE INSERIMENTO P.I.	11.570,61

Si evidenzia che l'indice di edificabilità delle aree oggetto di intervento secondo la nuova perimetrazione proposta rimane invariato rispetto a quanto attualmente previsto nell'ambito della normativa di PRG (indice di copertura pari al 40% delle aree a disposizione).

quanto alla coerenza con la pianificazione strategica approvata

Dal contenuto degli elaborati che si allegano alla presente manifestazione di interesse, della quale costituiscono parte integrante ed essenziale,

risultano dimostrate

- d) la compatibilità della proposta con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ad esso allegata;
- e) l'invarianza ed il rispetto degli ambiti soggetti a tutela e/o specifica trattazione disciplinare, al fine di garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali segnalate con il P.A.T. e la V.A.S.;
- f) la congruità dell'estensione territoriale a disposizione dei richiedenti rispetto ai criteri della corretta progettazione urbanistica, oltre che in relazione agli specifici contenuti della proposta e dell'accordo;

- g) il sussistere dei presupposti affinché la quota di plusvalore da riconoscere al Comune possa essere monetizzata, in funzione del raggiungimento della possibilità di realizzare, di concerto con l'amministrazione Comunale una quota parte degli interventi di "mitigazione ambientale degli impatti aeroportuali ed autostradali", nonché della partecipazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali che saranno ritenute necessarie al completamento ed alla coerente funzionalità sia del comparto in oggetto che della rete viabilistica limitrofa a servizio dell'ambito territoriale della frazione di Caselle.

quanto alla localizzazione degli interventi

- h) all'interno degli elaborati come sopra prodotti risulta dimostrata la minimizzazione delle opere necessarie all'edificazione, con relativa specificazione di particolari opere di attrezzamento di aree per mitigazione ambientale e similari, anche al fine della realizzazione delle Rete Ecologica Comunale e della realizzazione delle previsioni contenute nell'ambito della V.A.S. in fatto di mitigazione – per quanto possibile nell'ambito di competenza - degli impatti ambientali.

Con la firma apposta in calce al presente atto, i richiedenti

DICHIARA

- I. la piena proprietà, la disponibilità, l'immediata utilizzabilità e la funzionalità delle aree oggetto del presente intervento;
- II. La disponibilità a garantire l'effettiva realizzazione ed il puntuale adempimento degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo di cui alla presente manifestazione di interesse, mediante il rilascio di adeguata polizza fideiussoria a pronta escussione da parte di una primaria Compagnia d'Assicurazione.

Per le medesime finalità di cui sopra,

INDICA

in anni cinque dalla sottoscrizione dell'eventuale accordo i tempi di realizzazione dell'intervento prospettato, fermo restando la possibilità di poter dar corso alla progettazione ed alla attuazione di tutti gli interventi di interesse pubblico locati su aree di proprietà terze.

La creazione dei presupposti e della possibilità concreta della disponibilità di tali aree pubbliche sarà onere dell'Amministrazione Comunale che agirà presso altri Enti pubblici e soggetti privati coinvolti in veste di soggetto portatore di interesse pubblico;

Allegati tecnici:

- 1) individuazione dell'ambito e dell'area oggetto di intervento;
- 2) planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari;
- 3) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, indicanti il limite tra la parte di area privata in trasformazione e la parte di area oggetto di cessione gratuita al Comune;
- 4) individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, sia *continui* che *discontinui*, con relativo indice medio, nonché degli ambiti di edificazione con relativo indice fondiario massimo;
- 5) individuazione degli elementi di degrado di cui si chiede la trasformazione;
- 6) individuazione delle aree di interesse ambientale (Rete Ecologica Comunale) che potranno essere realizzate con il progetto;
- 7) descrizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento privato, con illustrazione dei rapporti con la viabilità esistente, tra aree coperte e scoperte, localizzazione visiva e quantificazione di massima degli standard (parcheggi, verde ecc.), tipologie edilizie nonché assetto delle aree destinate a servizi di pertinenza della proposta edificatoria.

Pur redatta con intenti di completezza, la presente manifestazione di interesse va considerata un atto volto a promuovere un'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale in indirizzo, ragion per cui i sottoscritti proponenti si riservano fin d'ora ogni possibilità di produrre tutte quelle integrazioni e/o precisazioni che l'istruttoria pubblica dovesse evidenziare come necessarie ai fini dell'eventuale accoglimento della domanda.

Con osservanza.

IMMOBILIARE CASELLE spa
Ing. Giovanni Viganò