



Spett.le

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

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

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

## **AUTOPARKING CASELLE S.R.L.**

**Manifestazione di Interesse ai sensi degli articoli 5 – 6 – 17 e 18 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 – SEDUTA COMUNALE del 2 MARZO 2015**

### **Relazione tecnica illustrativa**

I Sigg. Tortella Guido e Nicola, in seguito a comunicazioni ed atti formali precedentemente depositati in atti presso codesta spett. Amministrazione ed alla luce dei contenuti dell'avviso in data 6 marzo 2015, nonché alla luce dei contenuti della analisi tecnica esperita in relazione all'osservazione al PAT n° 50 del 24-01-2013, e la precedente manifestazione di interessi protocollata in data 28-08-2013, con la presente intendono dare evidenza della loro 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 parzialmente oggi utilizzata per l'attività precipua di Autoparking Caselle con la realizzazione dei seguenti interventi:

- a. realizzazione di una'area soppalcata di collegamento tra i due edifici esistenti per incrementare la disponibilità di aree a parcheggio coperto;
- b. perimetrazione dell'area utilizzata quale area a parcheggio scoperto con una cortina alberata e con la realizzazione di una siepe che mitighi la presenza dell'attività verso la zona agricola circostante al fine di dare un congruo ed adeguato fondale scenografico alla testata della zona produttiva di Caselle che questo intervento rappresenta;
- c. realizzazione dell'area a parcheggio scoperto con la messa a dimora di un cospicuo numero di alberi di varie essenze autoctone quale sistema di ombreggiamento dell'area e con l'obiettivo di creare una sorta di bosco di pianura in corrispondenza del quale andare ad utilizzare l'area (esclusivamente nei periodi di

**KREOS S.r.l.** – architettura e design

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





- punta dell'attività, ovvero il trimestre estivo). Infatti per 9 mesi all'anno questa superficie di parcheggio esterno inerbata sarà sotto utilizzata in forza della dinamica ciclica endemica dell'attività.
- d. Realizzazione della superficie a parcheggio con l'utilizzo di soluzioni eco sostenibili utilizzando sistemi di stabilizzazione delle terre ed inerbimento delle superfici che garantiranno un impatto ambientale assolutamente compatibile con le caratteristiche specifiche del territorio circostante, evitando la formazione di isole di calore e mantenendo inalterata la permeabilità dei suoli.
  - e. Realizzazione di una nuova area di sosta per Camper per un totale di circa 180 piazzole, caratterizzate da materiali eco-sostenibili ed immerse nel verde.
  - f. Realizzazione di un nuovo fabbricato artigianale/commerciale, destinato ad ospitare specificamente una concessionaria per camper e caravan ed un'officina per automezzi vari.
  - g. Realizzazione di area a parcheggio a servizio dell'officina, con un impianto di lavaggio dedicato, anch'esso pavimentato con materiali drenanti e ecosostenibili.
  - h. Adeguamento dell'accesso su Via dell'Artigianato con la realizzazione di un innesto sulla strada Provinciale che assicuri la messa in sicurezza in termini di visibilità e di accessibilità all'area in modo tale da scongiurare potenziali situazioni di pericolosità;
  - i. Realizzazione del nuovo accesso su Via Tezze in modo tale da garantire una duplicità di accessi in ingresso ed in uscita dei veicoli, limitando l'impatto veicolare concentrato su un solo asse viario, scongiurando fenomeni di intasamento veicolare in ingresso ed in uscita al parcheggio.

Le opere e gli interventi previsti puntano a dare una configurazione finale del comparto coerente con l'utilizzo specifico previsto dalla presente manifestazione di interesse, il tutto col fine ultimo di perseguire un assetto finale omogeneo ed urbanisticamente corretto, e che permetta il regolare e sereno svolgimento dell'attività economica insediata ed operante da anni sul territorio.

## 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, allegato alla sopra citata delibera di Giunta Comunale, evidenzia la possibilità di riconoscere alla Pubblica Amministrazione un importo monetario riassunto della tabella sotto riportata.

Si ritiene che le opere previste nei sopra menzionati punti h) ed i) possano essere, per la natura di servizio pubblico dell'attività qui insediata, considerabili alla stregua di opere di interesse pubblico, in forza della "sovrapposibilità" delle medesime con interventi di miglioramento della sicurezza stradale, elemento questo di indubbio interesse pubblico che grava a livello di costo sul bilancio complessivo dell'operazione economica.

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 cessione di due porzioni di aree contermini al comparto stesso al fine di completare ed implementare la rete ciclabile comunale, e nella fattispecie:

- a. disponibilità alla cessione di una fascia di area in fregio alla strada Provinciale (Via

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





- dell'Artigianato) al fine di dare completamento alla pista ciclabile già contenuta nella progettualità adottata dall'Amministrazione sul tema delle piste ciclabili;
- b. disponibilità alla cessione di una fascia di area in direzione Nord-Sud al fine di collegare con una pista ciclabile Via Tezze e Via dell'Artigianato, favorendo l'implementazione della rete ciclabile comunale;

Si riporta la tabella di sintesi dei valori relativi al beneficio pubblico derivanti dallo sviluppo della manifestazione di interessi articolata come sopra specificato.

<b>Bpr - Plus-valenza - Benefico del Privato</b>	<b>€ 226.611,87</b>
--	---------------------

<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 40%) €</b>	<b>€ 90.644,75</b>
---	--------------------

(\*) 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%:

<b>OPERE DI MIGLIORAMNETO DEGLI ACCESSI SULLA VIABILITA PUBBLICA</b>	<b>€ 80.500,00</b>
<b>CESSIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLA RETE CICLABILE COMUNALE</b>	<b>€ 103.745,85</b>

<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL "BENEFICIO PUBBLICO" OFFERTO</b>	<b>€ 184.245,85</b>
---	---------------------

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 30.03.2015

Guido Tortella

Nicola Tortella

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



**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](mailto:claudio.tezza@kreossrl.it) - c. fisc. - P.IVA 20484180233

158-RELAZIONE TECNICA \_2015-03-30

4





<b>Bpr = Vm – Ct - Vaa</b>				
dove:				
<b>Bpr</b> costituisce il beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente;	€			226.611,87
<b>Vm</b> è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta;	€			5.529.326,99
<b>Vaa</b> è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;	€			841.750,00
<b>Ct</b> rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;	€			4.460.965,12

(Vm)	VALORE DI MERCATO				
		<b>2</b>	<b>ricavo vendita immobili ad uso commerciale</b>		
			MQ.	€/mq.	€
<b>A</b>	superficie utile commerciale complessiva	Piano terra	0	€ 1.727,00	€ -
		piano primo	2289	€ 390,00	€ 892.710,00
		vendita camper	670	€ 1.727,00	€ 1.157.090,00
<b>B</b>	superficie accessori (box auto - magazzini in terrati - giardini - balconi ecc.)	parcheggi esterni	19067	€ 59,00	€ 1.124.953,00
		viabilità a servizio autoparking	2488,75	€ 30,00	€ 74.662,50
		AREA CAMPER	17205,91	€ 59,00	€ 1.015.148,69
		AREA A SERVIZIO OFFICINA	14606,76	€ 30,00	€ 438.202,80
<b>C</b>	superficie utile artigianale complessiva	piano terra-officina	840	€ 984,00	€ 826.560,00
		<b>TOTALE</b>			<b>€ 5.529.326,99</b>



(Cc) COSTO DI COSTRUZIONE		€/MQ	€/MC		
<b>A</b>	Per edifici residenziali plurifamiliari o misti con altri usi (commerciale // direzionale // turistico ricettivo) ma con caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quelli residenziali (Uffici - negozi - alberghi) :	€ 1.100,00	€ 300,00		
<b>B</b>	per edifici residenziali unifamiliari e/o bifamiliari - ville singole	€ 1.200,00	€ 350,00		
<b>C</b>	per edifici produttivi (artigianali // industriali) e/o commerciali realizzati con tecnologie edilizie industrializzate (capannoni anche prefabbricati) :	€ 600,00			
Si precisa che i valori sono riferiti al "volume - vuoto per 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%.					
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>					
		MQ.	€/mq.	€	
<b>A</b>	superficie utile commerciale complessiva	Piano terra	0	€ -	€ -
		piano primo	2289	€ 120,00	€ 274.680,00
		vendita Camper	670	€ 1.100,00	€ 737.000,00
<b>B</b>	superficie accessori (box auto - magazzini - in terrati - giardini - balconi ecc.)	parcheggi esterni	19067	€ 35,00	€ 667.345,00
		viabilità a servizio autoparking	2488,75	€ 25,00	€ 62.218,75
		AREA CAMPER	17205,91	€ 35,00	€ 602.206,85
		AREA A SERVIZIO OFFICINA	14606,76	€ 25,00	€ 365.169,00
<b>C</b>	superficie utile artigianale complessiva	Officina	840	€ 600,00	€ 504.000,00
					<b>TOTALE € 3.212.619,60</b>

(On) ONERI CONCESSORI DOVUTI					
	Secondari	€	9,240		
	Commercio	€	19,48		
	Direzionale	€	19,48		
	Turistico Ricettivo	€	10,27		
	Industriale	€	10,22		
	Artigianale	€	3,83		
		<b>SUPERFICE</b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>	<b>IMPORNO/MQ</b>	<b>€</b>
	NUOVO EDIFICIO : PARTE ARTIGIANALE	840	9,24+3,83	€ 13,07	€ 10.978,80
	NUOVO EDIFICIO : PARTE COMMERCIALE	670	9,24+19,48	€ 28,72	€ 19.242,40
	Piano primo Soppalcato	2.289	9,24+19,48	€ 28,72	€ 65.740,08
					<b>TOTALE € 95.961,28</b>
<b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE ( 5% del Costo di costruzione)</b>		%	importo		
		5%	€ 3.212.619,60	<b>TOTALE</b>	<b>€ 160.630,98</b>

KREOS S.r.l. – architettura e design

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





		IMPORTO (Euro/mq)	Area		
(Oex)	<b>Valore delle aree eventualmente cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard di legge, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico (Bpu) e quindi scomputabili</b>	€ 83,00	1249,95	TOTALE	€ 103.745,85
(Bpu)	per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto				
(St)	<b>Spese tecniche</b> determinabili in un massimo del 3% del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);	Cc	tasso		
		€ 3.212.619,60	6,00%	TOTALE	€ 192.757,18
(Sg)	<b>Spese generali</b> tale costo generale va quantificato in un massimo del 2,5% del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);	Cc	tasso		
		€ 3.212.619,60	3,00%	TOTALE	€ 96.378,59
(Sf)	<b>Spese ed oneri finanziari</b> 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		
		€ 3.701.462,49	5,00%		
	interessi annui	€ 1.850.731,25	5,00%	€ 92.536,56	
				TOTALE	€ 277.609,69
(U)	<b>Utile del costruttore</b> 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 progetto // proposta (Vm - valore di vendita complessivo))	Vm	%		
		€ 3.212.619,60	15,00%	TOTALE	€ 481.892,94

TABELLA dei COSTI (Ct)			
Cc	Costo di Costruzione // Ristrutturazione	€	3.212.619,60
On	Oneri Concessori	€	95.961,28
Oex	Valore delle aree cedute oltre lo standard	€	103.745,85
St	Spese tecniche del proponente	€	192.757,18
Sg	Spese generali	€	96.378,59
Sf	Oneri finanziari	€	277.609,69
U	Utili del costruttore	€	481.892,94
<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)</b>		<b>€</b>	<b>4.460.965,12</b>
TABELLA dei RICAVI (R)			
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso residenziale		
R2	R2 - Ricavo vendita immobili uso commerciale	€	5.529.326,99
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso direzionale		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso produttivo		
<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</b>		<b>€</b>	<b>5.529.326,99</b>



<b>Determinazione del benefico del privato</b>		
<b>Bpr = Vm – Ct – Vaa</b>		
Vm - Valore complessivo di Mercato finale	€	5.529.326,99
Ct - Costi di realizzazione	€	4.460.965,12
Vaa - Valore dell'area allo stato attuale	€	841.750,00
<b>Bpr - Plus-valenza - Benefico del Privato</b>		<b>€ 226.611,87</b>
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 40%) €</b>		
(*) 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%:		
<b>OPERE DI MIGLIORAMNETO DEGLI ACCESSI SULLA VIABILITA PUBBLICA</b>	<b>€</b>	<b>80.500,00</b>
<b>CESSIONE DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLA RETE CICLABILE COMUNALE</b>	<b>€</b>	<b>103.745,85</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL "BENEFICIO PUBBLICO" OFFERTO</b>	<b>€</b>	<b>184.245,85</b>

