

All'Attenzione del Sig. Sindaco del Comune di Sommacampagi
Graziella Manzato
Piazza C. Alberto, 1, 37066, Sommacampagna

Comune di Sommacampagna-VR		
	2/4/2015 Nr. 0005210	
	Titolario	
	6	3

P. SAR

OGGETTO: PROPOSTA DI PROGETTI E INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO (ART. 6 L.R. 11/2004)- Avviso Pubblico in data 6.03.2015

In riferimento all'Avviso Pubblico in data 6.03.2015 a seguito del Documento programmatico del Sindaco presentato nella seduta del consiglio comunale del 2 marzo 2015 in cui il comune di Sommacampagna invita i privati cittadini e operatori economici interessati ad avanzare proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico e/o dirette a soddisfare le esigenze soggettive come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004 il sottoscritto **Tullio Santoni**,

, proprietario , delle aree e dei fabbricati , risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale n. 497 con una superficie pari a mq 4400 attualmente con destinazione d'uso a servizi zona "F"

TRASMETTE

una proposta relativa a interventi di trasformazione urbanistica di tale area al fine di poter recuperarla a fini residenziali , con un trasformazione della destinazione di zona dall'attuale "F1" "servizi " ad area destinata a edilizia residenziale , con il recupero e la riqualificazione della zona e la realizzazione di una nuova volumetria .

Si allega alla presente richiesta una serie di elaborati , così come richiesti , in maniera da permettere all'Amministrazione Comunale di poter valutare compiutamente la proposta di trasformazione urbanistica.

Si allega

allegato 1- Relazione illustrativa dove sono riportati - gli obiettivi di sostenibilità ambientale - gli obiettivi di riqualificazione del territorio proposti in riferimento al recupero di siti degradati ; l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina; la compatibilità con le previsioni del Piano di Assetto del (P.A.T.) (V.A.S.) allegata;

allegato 2 - Cartografia di Piano

- Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Estratto Carta delle Invarianti
- Estratto Carta delle Fragilità
- Estratto Carta delle Trasformabilità

Estratto del P.R.G.. Vigente dove gli immobili sono individuati nella Variante Generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo (approvata con D.C.C. N. 72 del 15.12.1993) e risultano censiti dalle schede n. 85 (fabbricato principale), 86 (accessorio) e 87 (deposito)

allegato 3 - Studio di fattibilità-Schema progettuale

in relazione alla localizzazione degli interventi dove sono evidenziate

- a. individuazione dell'area / ambito oggetto di intervento;
- b. planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari e/o dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- c. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, in trasformazione

allegato 4 -

Stima valore economico intervento e quantificazione del valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 6 L.R. 11/04.

Si riporta calcolo nella determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento calcolato nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico accordo. secondo i criteri individuati nel Documento programmatico del Sindaco presentato nella seduta del consiglio comunale del 2 marzo 2015 .

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni richieste ed in attesa di riscontro si porgono distinti saluti

Tullio Santoni

 **Sommacampagna, Aprile 2015**

riferimenti per eventuali comunicazioni

sig. Arch. Alfredo Pasquato

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

relativa alla proposta di accordo ai sensi dell'ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004

Con la presente si propone :

- a) **Di inserire nel Piano degli Interventi** l'ambito territoriale, ricadente nell'ATO n. 1 catastalmente individuato come a seguire, con superficie territoriale complessiva di circa mq. 4.440 trasformando l'area attualmente individuata nel P.R.G. vigente "F" Servizi a Residenziale , con una capacità edificatoria complessiva di circa **6.095 mc** , parte con il recupero del volume esistente pari a mc 2.513 e parte nuova edificazione.
- b) **Dal punto di vista economico** e di interesse pubblico , a seguito del calcolo effettuato secondo i criteri determinati nel prospetto di quantificazione del contributo di sostenibilità ambientale ,allegato al Documento del Sindaco , il beneficio risulta pari a circa **Bf = € 188.337,50** ,da cui deriva un **beneficio pubblico di € 75.335,00** (40% di Bf) . Tale risultato è dovuto alla quantificazione del costo dell'area , ceduta dal Comune di Sommacampagna al sottoscritto , a seguito della delibera D.C.C. n. 68 del 20.09.2009 ,di alienazione delle aree comunali, (valutata come da stima del allegata per un valore di 1.100.000 €). In realtà il costo effettivo , (vedi prospetto allegato) , comprese spese ,imposte e spese varie risulta pari a **€ 1.214.305,00**.

Di tale valore si è scorporato una quota parte per il valore del nudo terreno in zona di completamento e il valore degli edifici esistenti. Si è pertanto scorporato il valore del terreno stimato al 58% dell'intero costo iniziale pari a € 704.120,00 (0,58x € 1.214.305,00) dal valore degli edifici esistenti pari al 42% (508.880,00 €) Pertanto **il valore del terreno considerato per la valutazione del costo è pari a € 704.120,00** .

Ci si rende pertanto disponibili da parte del proponente alla realizzazione di un'opera pubblica o alla cessione di aree , da concordare con l'Amministrazione Comunale per un importo indicativo di **€ 75.335,00 (40% di Bf)**

Si chiede di valutare positivamente **la PROPOSTA DI ACCORDO** per i seguenti motivi :

In quanto risponde agli obiettivi del Piano , così come descritti nel documento del Sindaco ed inoltre l'ambito considerato e la proposta sono conformi e coerenti a quanto previsto dalla progettazione strategica del PAT,' lo sviluppo del centro abitato ,coerentemente con le direttive di sviluppo dettate dal PAT stesso..

- E' compatibile con la disciplina del PAT e con la VAS ad esso allegata;
 - E' sostenibile da un punto di vista ambientale in quanto non pone modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali. I terreni in oggetto, individuati all'interno del centro abitato, non comportano ulteriore utilizzo di area agricola.
 - individua un ambito di trasformazione a cui si accede da strade comunali esistenti ,per cui l'intervento richiesto non comporterà nuove strade , minimizzando quindi l'impatto di nuove urbanizzazioni.
 - E' riferita a un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica.
 - E' Compatibile con il Dimensionamento del PAT, coerentemente con quanto valutato in sede di Conferenza di servizi di approvazione del PAT
 - Riveste interesse pubblico per l'Amministrazione in quanto:
 - Dal punto di vista ambientale e urbanistico la localizzazione appare coerente con le strategie, gli indirizzi generali e la corretta gestione del territorio del PAT approvato, in quanto verrebbe a completare una zona già servita da viabilità pubblica e dai principali sotto servizi ;
- l'intervento comporta l'eliminazione dell'elemento di degrado costituito dalla zona dove insistono i fabbricati dismessi e abbandonati da lungo tempo , con una riqualificazione dell'intero comparto centrale



1. DESCRIZIONE AMBITO DI INTERVENTO

Il compendio in proprietà è inserito in una matrice prevalentemente residenziale.

L'ambito si presenta in grave stato di abbandono e degrado e la funzionalità è gravemente compromessa anche dal punto di vista igienico. Tutto l'intero ambito necessita di una forte manutenzione e di una riqualificazione e ricomposizione ambientale.

L'ambito è sito in via Pontarone nel Comune di Sommacampagna. L'area in oggetto è di proprietà del Sig. Tullio Santoni,

I fabbricati esistenti sono individuati nella Variante Generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo (approvata con D.C.C. N. 72 del 15.12.1993) e risultano censiti dalle schede n. 85 (fabbricato principale), 86 (accessorio) e 87 (deposito, con destinazione d'uso a servizi zona "F").

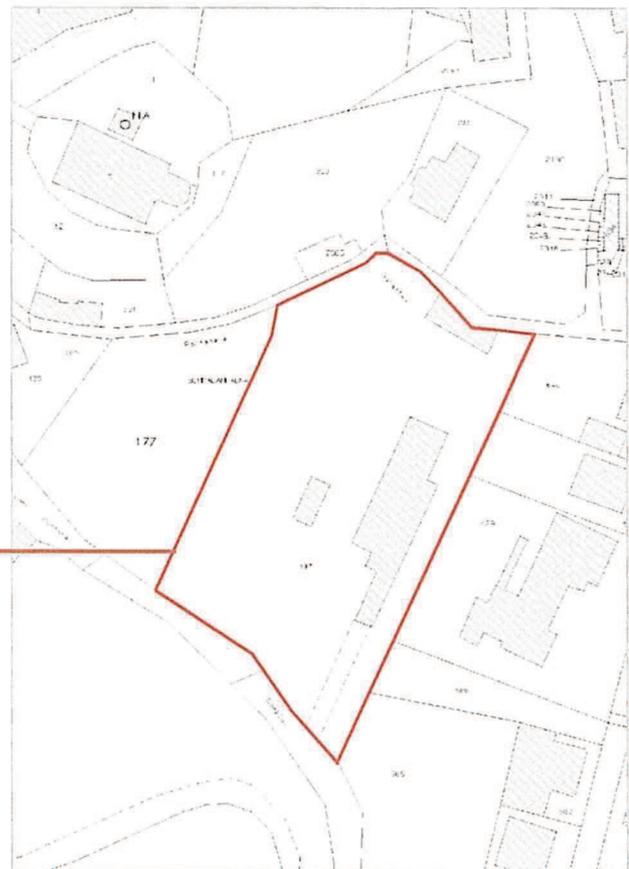
Essa appare censita al Catasto Terreni

Foglio 13

Mappale n. 497

Con una superficie pari a mq 4400.

Limite di proprietà ←



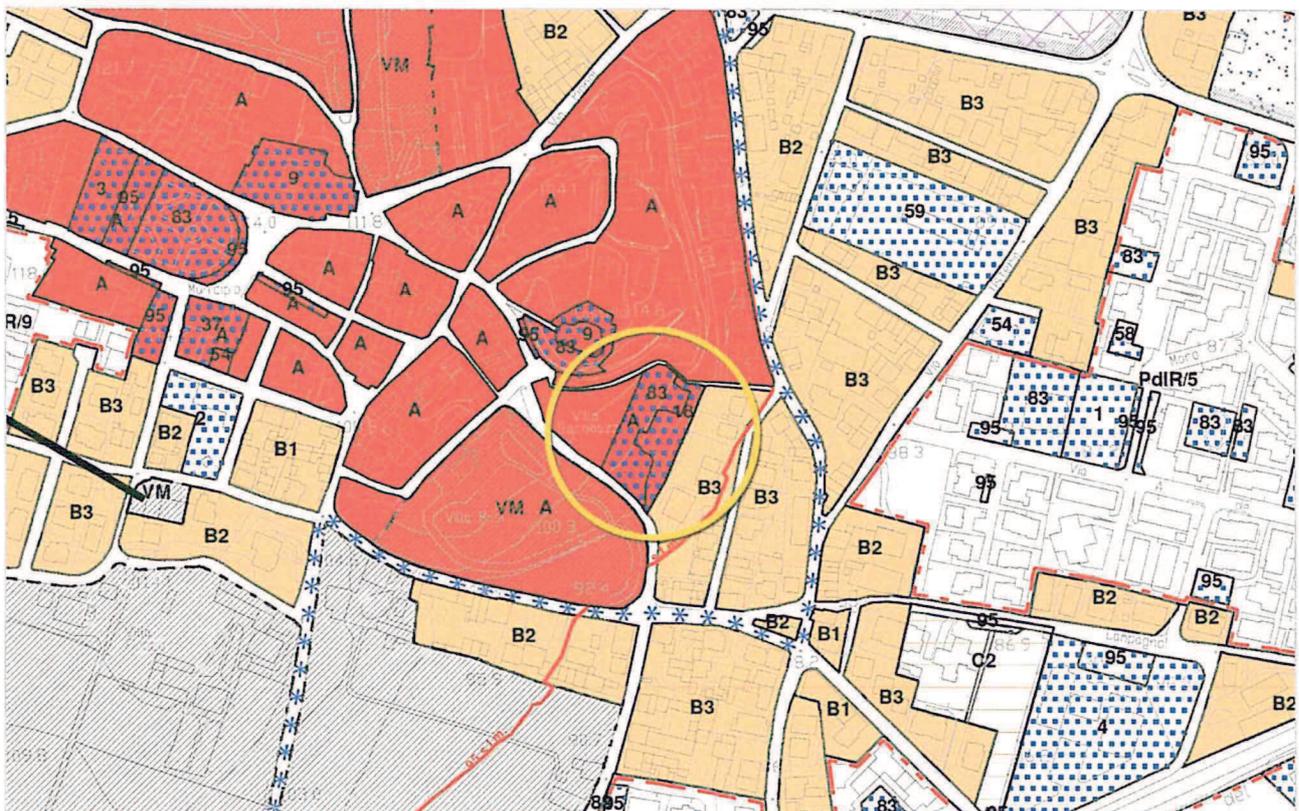
Estratto di mappa catastale.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con l'approvazione della Variante al P.R.G. n. 21 (approvata con D.G.R. n. 2797 del 11/09/2007) l'area è passata da destinazione d'uso residenziale a servizi. Ad oggi il P.P. prevede la possibilità di ampliare i fabbricati esistenti all'interno di una sagoma limite che ne definisce la nuova capacità edificatoria prevista. Esaminando la tav. 3 del P.P. si ricava che il volume lordo esistente ammonta a mc 2745 (superficie coperta lorda di mq 523),

Infatti, nel P.R.G. vigente, ricade in Z.T.O. "F1- attrezzature pubbliche e di pubblico interesse esistenti e di progetto".

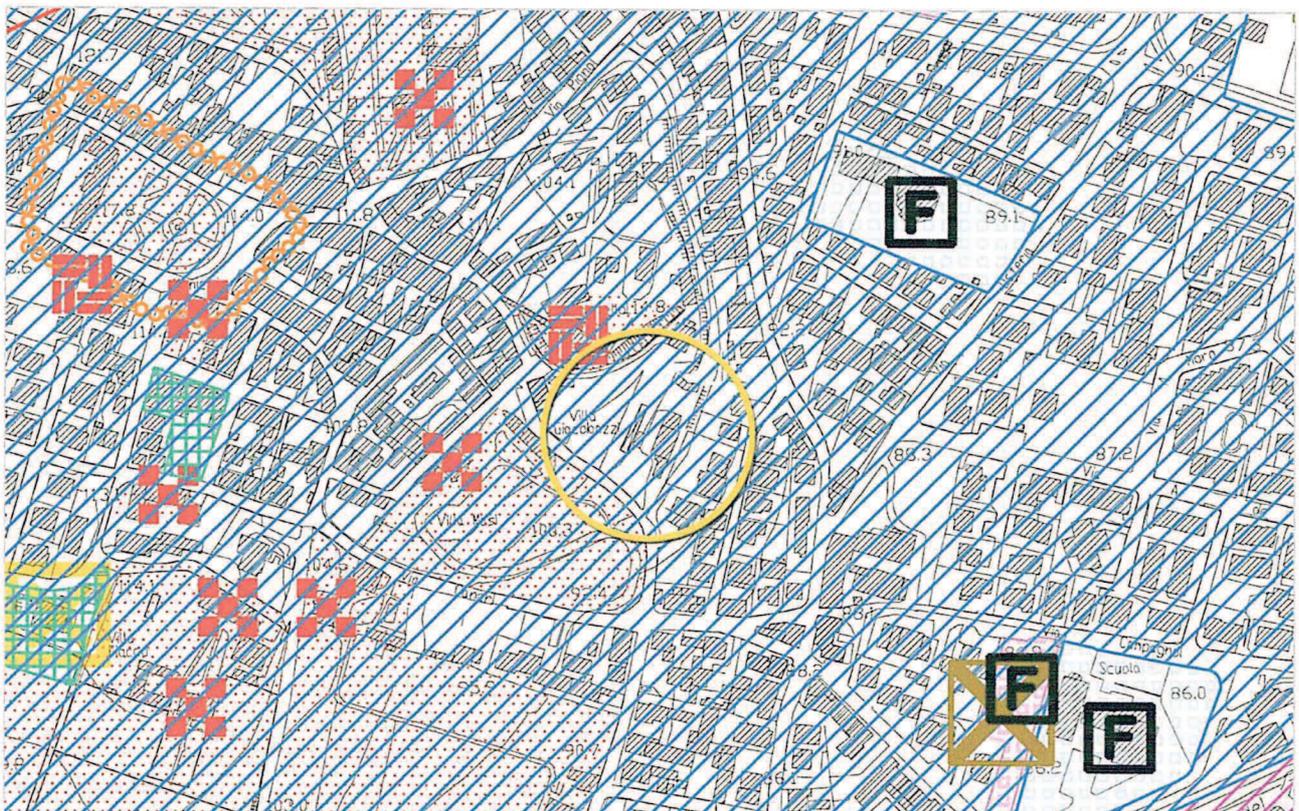
LEGENDA	
	zona omogenea A - Centro Storico
	Beni Culturali ed Ambientali (L.R. n. 24/85)
	zona B - Completamento Residenziale
	zona B - Completamento Residenziale con obbligo di strumento Urbanistico Attuativo
	zona F1 - attrezzature pubbliche e di pubblico interesse esistenti e di progetto - n. riferim. tav. 9
	zona F2 - zone per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto - n. riferim. tav. 9
	zona F3 - verde privato attrezzato per il tempo libero esistenti e di progetto
	zona F5v - vincolo paesistico
	limite inferiore dell'unità di paesaggio collina
	limite superiore dell'unità di paesaggio pianura aperta
	limite ml. 1000 dalla quota 95 s.l.m.



Stralcio P.R.G.

Si ritiene che la zona debba recuperata ai fini residenziali e, come del resto previsto dal P.R.G. ,con la trasformazione urbanistica da F1 a residenziale

LEGENDA		N.T.
Azioni strategiche		
	Area di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva	Art. 8.a
	Edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale/produttiva	Art. 8.b
Valori e tutele		
	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela	Art. 8.r
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Ist. Reg. per le Ville Venete	Art. 8.s
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	Art. 8.t
	Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art. 8.u
	Coni visuali	Art. 8.v

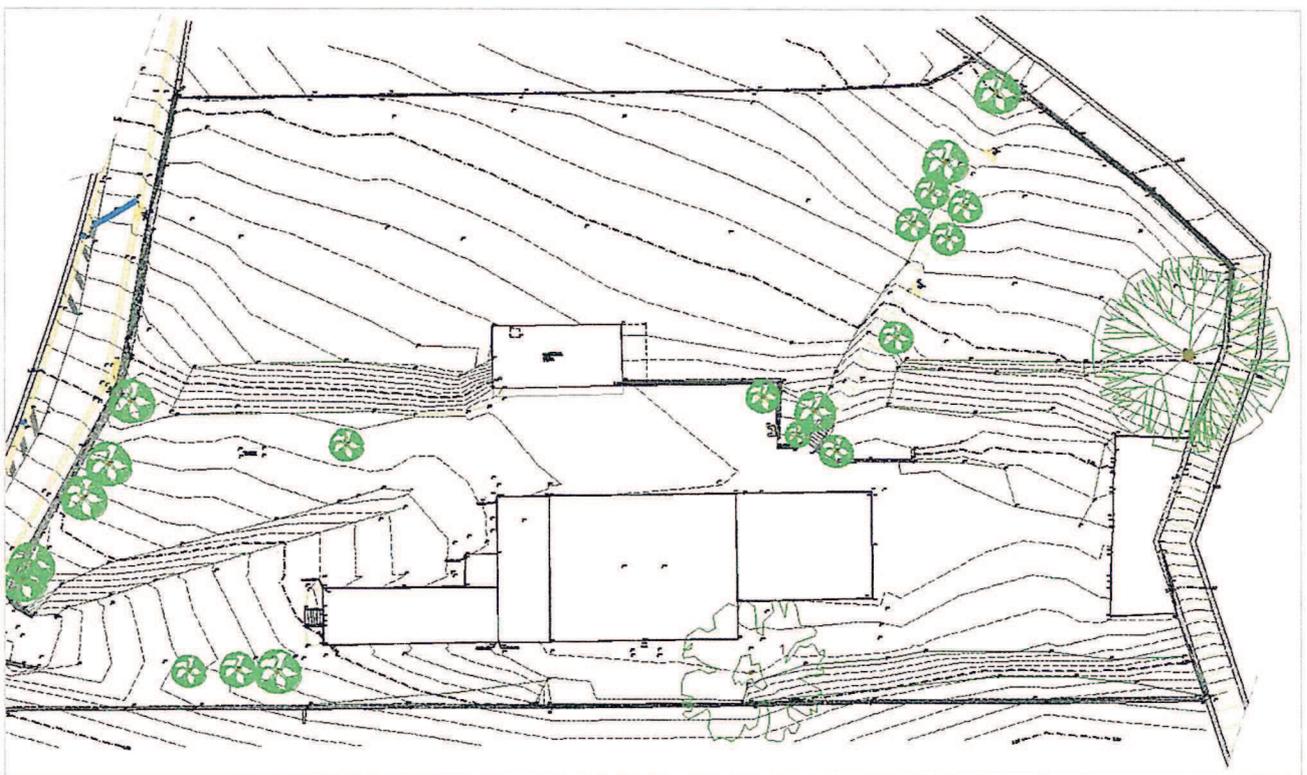


Stralcio P.A.T.

3. STATO DEI LUOGHI

L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Sommacampagna tra via Pontarone e Pontara Sabaina.

Il terreno, nell'ambito di proprietà, si presenta con pendenze variabili che si accentuano verso nord nelle vicinanze del deposito.



Esiste inoltre una scarsa vegetazione formata soprattutto da rovi e sterpaglie.



FOTO 1-2-3. *Rovi e sterpaglie presenti nell'ambito di proprietà*

Scheda n. 85 - Fabbricato principale

La data di costruzione del fabbricato principale può essere stimata negli anni '50, ed esso non presenta elementi architettonici di rilievo. È un complesso architettonico composto da vari volumi aggiunti in epoche diverse che ne hanno danneggiato i caratteri morfologici e tipologici originari. Alcune di queste aggiunte si resero necessarie per far fronte alle esigenze della casa di riposo che in questo edificio era ospitata. Risulta quindi molto articolato, indubbiamente di forma non armonica e senza alcun valore paesaggistico. Da sottolineare è il fatto che il fabbricato si presenta in grave stato di degrado sia funzionale che statico. Nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico è censito come unità n° 85 con un grado di protezione pari a 6 "ristrutturazione globale".



FOTO 1. *Prospetto ovest, corpo centrale.*



FOTO 2. *Prospetto nord, ampliamento.*



FOTO 3. *Prospetto nord, ampliamento.*



FOTO 4. *Prospetto ovest, lato accesso.*



FOTO 5. *Prospetto sud, ampliamento ingresso.*

Scheda n. 86 - Accessorio

La data di costruzione può essere valutata tra il 1959 e il 1978, esso, a destinazione d'uso lavanderia e centrale termica, non presenta alcun elemento architettonico rilevante e risulta in cattivo stato di conservazione.

Nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico è censito come unità n° 86 con un grado di protezione pari a 7 "adeguamento ambientale".



FOTO 1. Prospetto lato nord, accessorio.

Scheda n. 87 - Deposito

La data di costruzione può essere valutata tra il 1959 e il 1978, esso, costruito contro la scarpata del terreno, è in cattivo stato di conservazione e non presenta nessun elemento architettonico o storico rilevante.

Nella Variante Generale al P.P. del Centro Storico è censito come unità n° 87 con un grado di protezione pari a 6 "ristrutturazione globale".

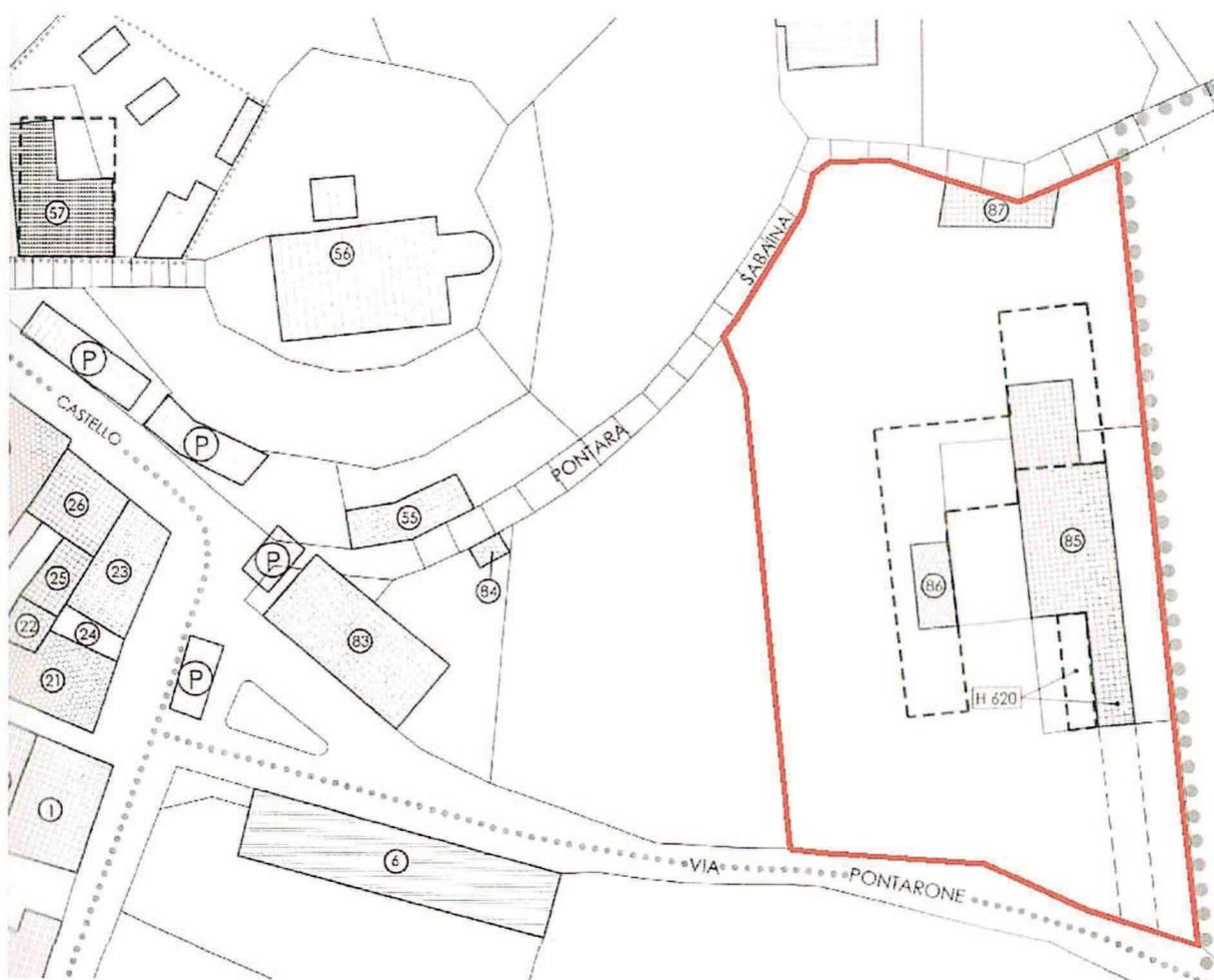


FOTO 1. *Prospetto sud, deposito.*



FOTO 2. *Prospetto sud, deposito.*

LEGENDA		Gradi di protezione delle unità edilizie	
●●●●	Individuazione del centro storico		1) Restauro filologico
X	Individuazione degli isolati		2) Risanamento conservativo
N°	Individuazione e numero delle unità edilizie		3) Restauro propositivo
- - -	Sagoma limite di nuova perimetrazione		4) Ristrutturazione parziale tipo "A"
⋯	Unità di minimo intervento		5) Ristrutturazione parziale tipo "B"
(P)	Parcheggi		6) Ristrutturazione globale
H 0,00	Altezza massima consentita		7) Adeguamento ambientale
			8) Demolizione e ricostruzione
			9) Demolizione senza ricostruzione



Grado di protezione:

Scheda n° 85-87 grado 6 "ristrutturazione globale"

Scheda n° 86 grado 7 "adeguamento ambientale"

Studio di fattibilità dell'intervento

Premesse :

gli immobili oggetto di intervento ,già di proprietà comunale , sono stati individuati come beni alienabili con delibera di Consiglio Comunale di Sommacampagna , n. 68 del 30.09.2009 ,in applicazione della L.R. n.133 del 06.09.2008. Tale norma prevedeva espressamente la possibilità di modificare la destinazione urbanistica dei beni da alienare anche con una declaratoria all'interno di una delibera di Consiglio Comunale , che costituisce variante al PRG.

Il Consiglio Comunale non ha mai provveduto a modificare la destinazione urbanistica ed ecco perché ,l'area è rimasta , nonostante l'alienazione a destinazione "F 1" servizi ,ed è questo il motivo che oggi ci spinge a formulare la presente richiesta di variazione di destinazione Urbanistica della zona , per mezzo di una variante al Piano degli Interventi.

Gli immobili sono catastalmente individuati nel seguente modo: -catasto terreni : Foglio 13 Mappale n. 497 per una superficie complessiva catastale di 4.400 mq - la superficie reale considerando la proprietà sulla mezzeria delle recinzioni risulta 4.470 mq.

Tutto l'intero ambito necessita di una forte manutenzione e di una riqualificazione e ricomposizione ambientale.

Descrizione dell'immobile

(come da stima del Comune allegata alla sopracitata D.C.C. n. 68 del 20.09.2009 per un valore di 1.100.000 € e 1.214.00 spese comprese)

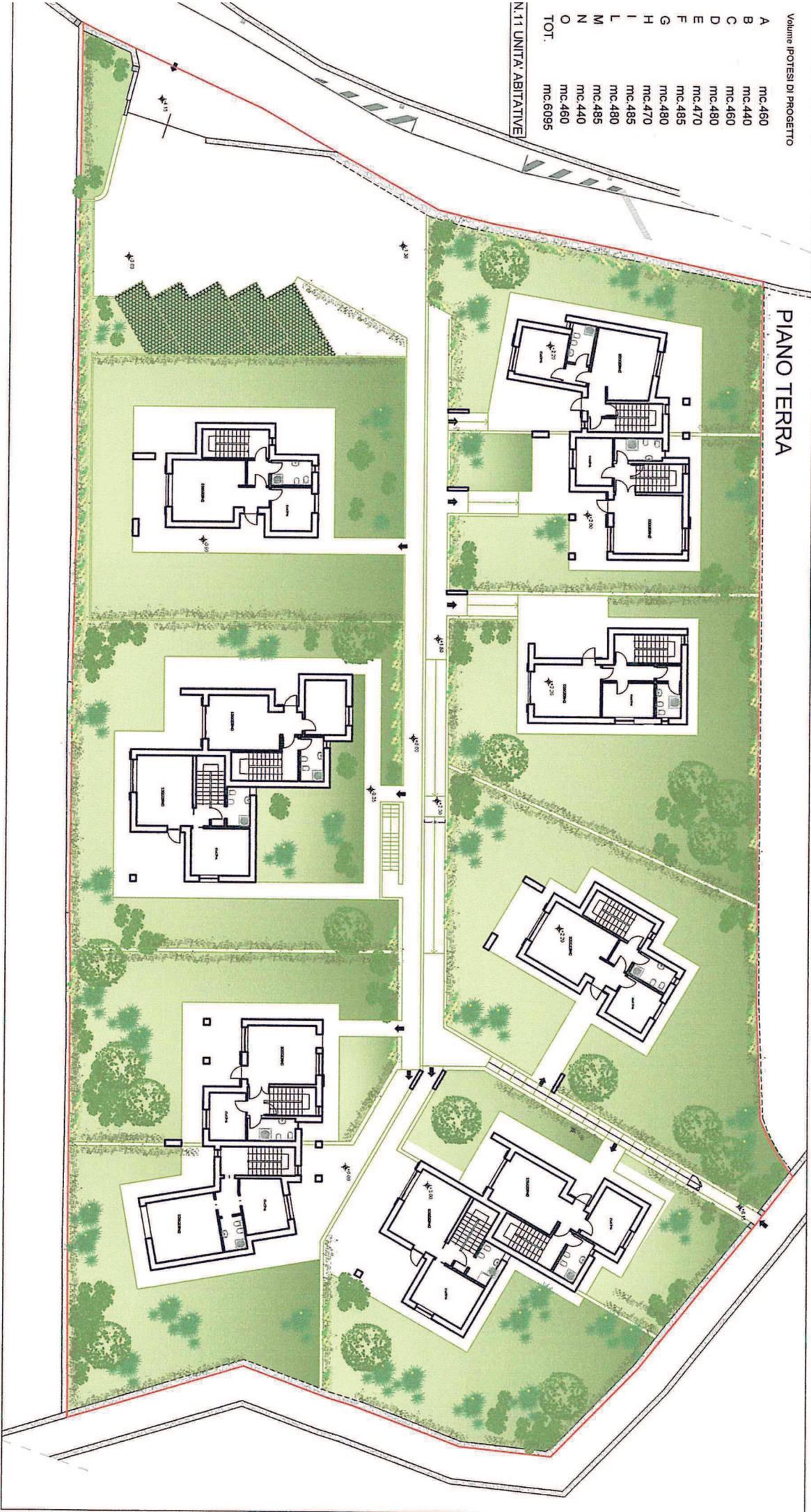
L' Area ,è recintata e provvista di accesso principale su via Montaron e di accesso pedonale sulla Pontara Sabaina.

L'Edificio esistente , a suo tempo adibito a casa di riposo ,che si sviluppa su piani diversi ,fino a due ,avente una superficie lorda di circa 648 mq e un volume di circa 2347 mc , con annessi accessori separati dall'edificio principale ,uno utilizzato quale lavanderia e centrale termica e l'altro a deposito , per una superficie lorda di 115 mq ed un volume complessivo di 407 mc.

PIANO TERRA

A	mc.460
B	mc.440
C	mc.460
D	mc.480
E	mc.470
F	mc.485
G	mc.480
H	mc.470
I	mc.485
L	mc.480
M	mc.485
N	mc.440
O	mc.460
TOT.	mc.5095

N.11 UNITA' ABITATIVE



PROGETTO

Si prevede di demolire il volume esistente (pari a 2513 mc) , di riqualificare l'intera area con la realizzazione di un accesso , la dotazione di parcheggi , la realizzazione di percorsi pedonali interni , e di costruire una serie di abitazioni a due piani , per **volume complessivo di 6.095 mc** con un aumento rispetto all'esistente di 3.748 mc .

Si fa riferimento alla planimetria allegata indicativa della ipotesi progettuale possibile

CALCOLO BENEFICIO PRIVATO -

premesse

Bpr costituisce il beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente;

Vm è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta

Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

Ct rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie; dove Vm costituisce il ricavo lordo complessivo derivante dalla vendita degli immobili risultanti a seguito dell'intervento di edificazione, calcolato come sopraindicato

Si veda tabella allegata, salvo errori e/o omissioni.

CALCOLO BENEFICIO PRIVATO e quota BENEFICIO PUBBLICO

RICAVI

RESIDENZIALE	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Vm	mc	mq		€/mq	EURO
RICAVO	6.095	2.032		2.100,00	4.266.500

COSTI

Vva	unita	quantità	tipologia	valore tabella	
VALORE TERRENO	mq			€/mq	
suddiviso tra		4.400,00	Area F1	275,91	1.214.000,00
VALORE puro terreno	58%			160,03	704.120,00
valore edifici allegato	42%				509.880,00
TOTALE Vva					

COSTO COSTRUZIONE	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Costo demolizione	mc	2.713		€/mc	EURO
				25	67.825,00
Costo costruzione	mc	6.095		€/mq	
	mq	2.032		1200	2.438.000,00
Oneri concessori (On)	mc	6.095		€/mc	
	mq	2.032		9,24	56.317,80
costo costruzione onere		oneri			
		56.318	30%		16.895,34
Aree cedute (ox)	mq	-		0	-
Spese tecniche (St)		2.438.000	6%		146.280,00
Spese generali (Sg)		2.438.000	3,0%		73.140,00
oneri finanziari (Sf)		50% spese		anni	
		1.399.229	5%	3	209.884,36
		costo tot			
UTILE IMPRESA (U)		2.438.000	15%	1	365.700,00
TOTALE COSTO	€/mq	1481			3.374.042,50

1.660,73

CALCOLO BENEFICIO

RICAVO Vm					4.266.500,00
valore Vva					704.120,00
COSTO CT					3.374.042,50
BENEFICIO PRIVATO BPR					188.337,50
tributo sostenibilità ambientale			40%	BPR	75.335,00

a detrarre

€/mq

valore pura area di completamto

160,03