

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

**OGGETTO:** Manifestazione d'Interesse per Piano degli Interventi.  
Relativamente a terreni situati in prossimità Z.I. di Sommacampagna (VR).

Ill. mo Sig. Sindaco,

i sottoscritti proprietari:

1. Immobiliari: G.E.T. S.r.l. – P.M.N. S.r.l. - 4T S.r.l. - Serpelloni Paolo
2. Bighelli Marcella
3. S.C. Immobiliare S.r.l.
4. Azzoni Alberto e Grigoletti Carla
5. Gelmetti Marino
6. Bighelli Dino
7. Venturelli Ferruccio
8. Residori Maria e Paola
9. Venturelli Attilio e Beniamino
10. Albrigo Luigi (eredi da individuare - mq. 350 limitrofi all'area del Comune)
11. Comune di Sommacampagna



proprietari di terreni situati in Sommacampagna (VR), adiacenti alla Z.I. esistente, distinti al Catasto Terreni al Foglio 22, complessivamente per mq. 129.378 (da visure catastali),

MANIFESTANO L'INTERESSE  
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

di voler realizzare lo sviluppo insediativo previsto nelle Norme Tecniche del P.A.T., art. 8.1,  
“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 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 Manifestazione di Interesse chiede inoltre di inserire la possibilità di sviluppo insediativo anche ad attività di tipo logistico**, oltre a quelle produttive, industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive, già previste nelle Norme Tecniche.

I Proprietari offrono un Contributo di Sostenibilità Ambientale pari ad € 593.543, quale quota per la realizzazione della strada di collegamento dal “depuratore comunale” alla strada Via Custoza, come indicato nella Tavola 4 del P.A.T.

La lunghezza della strada sarà di circa ml. 760 e verrà raccordata con Via Custoza mediante idonea rotonda. A seconda del tipo di strada che l'Amministrazione Comunale intende realizzare, delle opere relative ai sottoservizi che intende prevedere, il costo della strada può variare: il Contributo offerto è il massimo disponibile. L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre provvedere all'acquisto delle aree mediante esproprio.

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale per mq. 129.378 di Lottizzazione e mq. 45.282 di edificabilità**

**Tabella dei Costi (Ct)**

Cc costo di costruzione opere di urbanizzazione:  
mq 129.378 x €/mq 32 = €. 4.140.096

costo di costruzione fabbricati:

l'area edificabile viene decurtata di circa il 30%  
che sarà destinato a standards (verde / parcheggi) e strade  
mq 129.378 – 30% = mq 90.565 di area fabbricabile netta

la superficie netta edificabile viene considerata con  
rapporto di copertura pari al 50%  
mq 90.565 x 50% = mq. 45.282 superficie coperta ammessa

c.c. = mq 45.282 x €/mq 600 = €. 27.169.200 ✓

On oneri concessori secondari:  
(commerciale 11,8062 + industriale 6,1975 + artigianale ~~2,3240~~) / 3 =  
mq 45.282 x €/mq 6,7759 = €. 306.826

oneri concessori relativi al costo di costruzione:  
€ 27.169.200 x 4% = €. 1.086.768

Oex valore delle aree cedute oltre lo standard:  
strade ed aree di manovra esclusi i parcheggi  
mq 15.700 x €/mq 15 = €. 235.500 ✓

St spese tecniche del proponente:

- redazione di elaborati grafici, trattative, ecc. per predisporre la manifestazione di interesse
- progetto di massima dei fabbricati
- preventivo sommario
- progetto esecutivo
- preventivo particolareggiato
- particolari costruttivi
- capitolati e contratti
- direzione lavori
- relazione geotecnica e geologica
- relazione terre e rocce da scavo
- calcoli strutture in c.a. antisismiche
- assistenza al collaudo per prove materiali
- collaudo delle strutture
- progetto impianti elettrici
- progetto impianti meccanici (ex L.10/91)
- pratica V.V.F.F.
- pratiche impatto acustico
- piano di sicurezza cantiere in fase di progettazione ed esecuzione
- vacanze per richieste allacciamenti Enti (acqua, luce, gas, fognature)
- frazionamenti strade e lotti Catasto Terreni
- inserimenti fabbricati Catasto Urbano
- accatastamento unità immobiliari e relative rendite
- autorizzazione scarico in fognatura fabbricati
- assistenza alla richiesta del Certificato di Agibilità

€ 27.169.200 x ~~8%~~ (competenze e spese generali) = €. 2.173.536

Sg spese generali:  
€ 27.169.200 x 2,5% = €. 679.230 ✓

<u>Sf</u>	oneri finanziari presunti per importo pari ad € 5.000.000: € 5.000.000 x 7% interessi x 50% x 3 anni =	€. 525.000
<u>U</u>	utili del costruttore: € 47.546.100 x 15% =	€. 7.131.915
	Totale dei Costi – Ct =	€. 43.448.071

### Tabella dei Ricavi (R)

<u>R1</u>	ricavo vendita immobili uso industriale – artigianale – produttivo – <u>commerciale</u> – logistico:	
	si ipotizza di vendere ad €/mq 1.050 anche se con la crisi economica attuale non sarà affatto un risultato scontato	
	mq 45.282 x €/mq 1.050 =	€. 47.546.100

### Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u>	valore complessivo di Mercato finale:	€. 47.546.100 –
<u>Ct</u>	costi di realizzazione:	€. 43.448.071 –
<u>Vaa</u>	valore dell'area allo stato attuale: mq 129.378 x €/mq 15 =	€. 1.940.670 =
<u>Bpr</u>	plusvalenza – beneficio del privato:	€. 2.157.359

**Contributo di Sostenibilità Ambientale:**

poiché nel caso proposto si ravvisano a parere dei proponenti, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale per la realizzazione di una strada di collegamento con la strada comunale Via Custoza, si chiede che la percentuale del contributo a carico dei proponenti sia ridotta al 30% e quindi sia pari a:

	€ 2.157.359 x 30% =	€ 647.208 –
A dedurre quota relativa all'area di proprietà Comune =		€ 53.665 =
Contributo =		€ 593.543

Auspicando un favorevole riscontro, porgono distinti saluti.

Sommacampagna, li 23.08.2013

Allegati:

- n. 1 copia estratto di mappa wegis;
- n. 1 copia estratto di P.R.G.;
- n. 1 copia estratto Tavola 4 relativa al P.A.T.
- n. 1 copia elaborato grafico di fattibilità

I Richiedenti

<u>Bigelli Marcello</u>	<u>Reyda Paolo</u>	<u>Luca Barbero</u>
<u>Residori H. Gabriella</u>	<u>[Signature]</u>	<u>Tosai Giuseppe</u>
<u>Nadua Corchi</u>	<u>[Signature]</u>	<u>Bigelli Dina</u>
<u>Sagelloni Paolo</u>	_____	<u>Luigi Alberti</u>
<u>Venturelli Benigno</u>	_____	<u>Trifolatti Carlo</u>
<u>Verelli Micaela</u>	_____	_____
_____	_____	_____

## NOTE E CONSIDERAZIONI

Emerse in sede di vari incontri tra i Proprietari per concordare la Manifestazione di Interesse.

1. La Manifestazione di Interesse è coerente con la pianificazione strategica adottata nel P.A.T. e prevista nel Documento Programmatico del Sindaco;
2. La soluzione di progetto di massima proposta prevede l'accessibilità al Lotto di terreno del Comune B.I.C. – tuttora intercluso – che acquisirebbe un più elevato grado di appetibilità;
3. La previsione di realizzare un tratto di strada di circa ml. 760 (per il collegamento con strada Custoza – previsto anche nel P.A.T.) è di **rilevante interesse pubblico**;
4. L'Amministrazione Comunale, Proprietaria di altri mq. 10.733 di terreno, avrebbe un plus-valore come gli altri Proprietari;
5. Il Sig. Marino Gelmetti (Proprietario del 10,18% del comparto) non ha firmato per contingenti problemi familiari e **non** per opposizione.

STRALCIO DA P.R.G.



 = AREA OGGETTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

