



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 s.p.a.**

**LE CORTI 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 02-03-2015**

### **Relazione tecnica illustrativa**

Il dott. Ing. Giovanni Viganò, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE CASELLE spa ed il dott. Luca Fantin, in qualità di legale rappresentante della società LE CORTI srl in seguito a comunicazioni ed atti formali precedentemente depositati in atti presso codesta Amministrazione ed alla luce di quanto previsto dal documento programmatico illustrato dal Sindaco durante la seduta del consiglio comunale del 02 marzo 2015, nonché alla luce dei contenuti della analisi tecnica esperita in relazione all'osservazione al PAT n° 51 del 24-01-2013, con la presente intendono dare evidenza dell'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'ambito composto dall'area da riqualificare a seguito della cessazione dell'attività della Ditta Gecofin prefabbricati, dalla limitrofa grande area a servizi di proprietà Le Corti SRL, il tutto inglobando un'area del Comune oggi dedicata ad ospitare impianti di smaltimento e dispersione delle acque meteoriche. La proposta prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- a. Demolizione completa degli immobili insistenti nell'ambito del comparto;
- b. Interventi di bonifica e di adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche comunali oggi insistenti sull'area di proprietà del Comune di

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

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





- Sommacampagna della quale si offre la disponibilità all'acquisto nell'ambito della sottoscrizione di un eventuale accordo di programma;
- c. realizzazione e riordino complessivo dell'area con la realizzazione di un intervento finalizzato al settore produttivo e/o logistico in reazione alle possibilità ed alle richieste che emergeranno in corso di sviluppo dell'intervento in oggetto;
  - d. realizzazione di un'area privata quale opera di mitigazione ambientale a verde atta a costituire primo elemento attuativo delle previsioni contenute nella pianificazione programmatica adottata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere e gli interventi sopra citati, nel rispetto dei vincoli esistenti, con l'intento di garantire un intervento che possa assicurare un regolare svolgimento dell'attività prevista senza pregiudicare la attuale situazione dell'abitato di Caselle, rappresentano i contenuti della presente manifestazione di interesse.

I limiti oggettivi imposti dal regime vincolistico cogente allo sviluppo dell'area condizionano fortemente la potenziale redditività economica dell'intervento, riducendo in modo determinante il dimensionamento dell'importo che il privato possa mettere a disposizione quale beneficio pubblico derivante dalla realizzazione dell'intervento, malgrado le dimensioni del progetto proposto.

L'attuazione delle previsioni progettuali, proprio in forza delle considerazioni riportate nella comunicazione di adesione alla manifestazione di interesse, nonché alla luce dell'analisi tecniche delle proposte contenute nella richiamata osservazione n° 074 del 25.01.2011 prot. n. 848, potranno essere attuate per step successivi organicamente pianificati e concordati con l'Amministrazione Comunale.

## 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 e nelle allegate tabelle di valutazione dei valori commerciali di realizzazione e di commercializzazione di beni immobili nell'ambito del territorio Comunale, allegato alla sopra citata delibera di Giunta Comunale, evidenzia la possibilità di riconoscere alla Pubblica Amministrazione un importo monetario riassunto dalla tabella sotto riportata.

Considerate le specificità della zona e lo sviluppo della rete ecologica Comunale nonché considerata la posizione del comparto nell'ambito territoriale, si propone di acquistare l'area di proprietà Comunale ricompresa nel perimetro dell'area di intervento, con la valorizzazione di seguito evidenziata;

sempre nell'ambito della proposta, si dà sin d'ora la disponibilità alla realizzazione di quota parte delle opere necessarie all'adeguamento dell'assetto viabilistico limitrofo all'area di intervento secondo i termini da stabilire all'interno dell'accordo negoziato e per quanto sarà ritenuto necessario alla luce di una progettazione di dettaglio che dovrà essere sviluppata.

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

Si ritiene che l'acquisto dell'area comunale compresa nell'intervento (e quindi la trasformazione e riqualificazione) rappresenti un ulteriore beneficio pubblico che può essere valorizzato secondo i

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

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





parametri seguenti:

	MQ.	€/mq.	€
ONERI DI ACQUISTO ARE COMUNE DI SOMMACAMPAGNA	6.641,00	€ 50,00	€ 332.050,00

Detto importo costituisce un onere (quindi inserito nel paragrafo relativo ai costi di realizzazione dell'interveto), ma non può concorrere alla formazione del valore del beneficio pubblico.

Il valore di contributo di sostenibilità utilizzabile per la realizzazione degli interventi sopra menzionati sono stati dimensionati secondo quanto di seguito evidenziato

<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 40%) €</b>	<b>€</b>	<b>273.075,82</b>
(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.		

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 07-04-2015

**LE CORTI S.R.L.**

**IMMOBILIARE CASELLE s.p.a.**  
DOTT. ING. Giovanni Viganò

Claudio Tezza  
architetto



**KREOS S.r.l.** – architettura e design  
VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708  
e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - c. fisc. - P.IVA 20484180233





**CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO SECONDO LA PROCEDURA  
IDENTIFICATA IN SEDE DI DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL  
SINDACO presentato alla SEDUTA COMUNALE DEL 02-03-2015**





<b>Bpr = Vm – Ct - Vaa</b>					
dove:					
<b>Bpr</b> costituisce il beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente;		€	682.689,54		
<b>Vm</b> è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta;		€	92.539.482,50		
<b>Vaa</b> è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;		€	15.937.136,50		
<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;		€	75.919.656,46		
<b>(Vm)</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>2</b>	<b>ricavo vendita immobili ad uso commerciale</b>		
			MQ.	€/mq.	€
<b>A</b>	superficie utile commerciale complessiva		0	€ 1.727,00	
<b>B</b>	superficie accessori (box auto - magazzini - in terrati - giardini - balconi ecc.)	Area pavimentata	110545,6	€ -	€ -
		Area verde	48562,1	€ -	€ -
<b>C</b>	Superficie utile artigianale complessiva	Fabbricato artigianale	91623,25	€ 1.010,00	€ 92.539.482,50
			<b>TOTALE</b>		<b>€ 92.539.482,50</b>





(Cc) COSTO DI COSTRUZIONE		€/MQ	€/MC
A	Per edifici residenziali plurifamiliari o misti con altri usi (commerciale // direzionale // turistico ricettivo) ma con caratteristiche costruttive e tipologiche similari a quelli residenziali (Uffici - negozi - alberghi) :	€ 1.100,00	
B	per edifici residenziali unifamiliari e/o bifamiliari - ville singole	€ 1.200,00	
C	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%.

COSTO DI COSTRUZIONE					
		MQ.	€/mq.	€	
A	superficie utile commerciale complessiva	0	€ -		
B	superficie accessori (box auto - magazzini - in terrati - giardini - balconi ecc.)	Area pavimentata	110545,57	€ -	€ -
		Area verde	48562,1	€ -	€ -
C	superficie utile artigianale complessiva	Fabbricato artigianale	91623,25	€ 600,00	€ 54.973.950,00
COSTI DI DEMOLIZIONE EDIFICI E OPERE ESISTENTI					€ 800.000,00
				TOTALE	€ 55.773.950,00

(On) ONERI CONCESSORI DOVUTI					
	Secondari	€	9,240		
	Commercio	€	19,48		
	Direzionale	€	19,48		
	Turistico Ricettivo	€	10,27		
	Industriale	€	10,22		
	Artigianale	€	3,83		
		SUPERFICE	MOLTIPLICATORE	IMPORTO/MQ	€
	NUOVO EDIFICIO : PARTE ARTIGIANALE	91.623	9,24+3,83	€ 13,07	€ 1.197.515,88
					TOTALE € 1.197.515,88
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE ( 5% del Costo di costruzione)		%	importo		
		5%	€ 55.773.950,00	TOTALE	€ 2.788.697,50
VALORE DELLE AREE ACQUISTATE dal COMUNE		IMPORTO (Euro/mq)	Area		
		€ 50,00	6641	TOTALE	€ 332.050,00
(Oex)	Valore delle aree cedute oltre lo standard	€ -			
(St)	Spese tecniche				
determinabili in un massimo del 6% del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);		Cc	tasso		
		€ 55.773.950,00	6,00%	TOTALE	€ 3.346.437,00
(Sg)	Spese generali				
tale costo generale va quantificato in un massimo del 3% del "costo di costruzione dell'opera finale" come derivante dalla precedente voce Cc);		Cc	tasso		
		€ 55.773.950,00	3,00%	TOTALE	€ 1.673.218,50



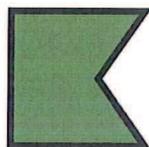


(Sf) <b>Spese ed oneri finanziari</b>	al fine di fornire una modalità di calcolo, che tuttavia è da ritenersi vincolante, si precisa che tale costo può essere quantificato in ragione del 50% degli interessi annui previsti (con opportuna documentazione), ragione dell'importo complessivamente finanziabile, pari al 50% dei costi previsti, come sopra individuati e definiti (voci				
		Cc+On+Oex+St+Sg	tasso		
		€ 32.555.934,44	5,00%		
		interessi annui	€ 16.277.967,22	5,00%	€ 813.898,36
					<b>TOTALE € 2.441.695,08</b>
(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	%		
		€ 55.773.950,00	15,00%		
					<b>TOTALE € 8.366.092,50</b>

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

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





**KREOS**

## BILANCIO TOTALE

TABELLA dei COSTI (Ct)			
Cc	Costo di Costruzione // Ristrutturazione	€	55.773.950,00
On	Oneri Concessori	€	1.197.515,88
Oex	Valore delle aree cedute oltre lo standard		0
	Contributo sul costo di costruzione	€	2.788.697,50
	Valore acquisto aree del comune	€	332.050,00
St	Spese tecniche del proponente	€	3.346.437,00
Sg	Spese generali	€	1.673.218,50
Sf	Oneri finanziari	€	2.441.695,08
U	Utili del costruttore	€	8.366.092,50
<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)</b>			<b>€ 75.919.656,46</b>
TABELLA dei RICAVI (R)			
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso residenziale		
R2	R2 - Ricavo vendita immobili uso commerciale		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso direzionale		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo		
R1	R1 - Ricavo vendita immobili uso produttivo	€	92.539.482,50
<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</b>			<b>€ 92.539.482,50</b>
<b>Determinazione del benefico del privato</b>			
<b>Bpr = Vm - Ct - Vaa</b>			
Vm	Vm - Valore complessivo di Mercato finale	€	92.539.482,50
Ct	Ct - Costi di realizzazione	€	75.919.656,46
Vaa	Vaa - Valore dell'area allo stato attuale	€	15.937.136,50
Bpr = Vm - Ct - Vaa	<b>Bpr - Plus-valenza - Benefico del Privato</b>	<b>€</b>	<b>682.689,54</b>
****			
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale - (Bpr x 40%) €</b>			<b>€ 273.075,82</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%:			