

**AL SINDACO DEL COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA (Verona)**

Piazza Carlo Alberto 1 - 37066 Sommacampagna (VI)

*** **

**OGGETTO: Presentazione della manifestazione di interesse con allegata
proposta di accordo Pubblico Privato ai sensi della L.R. del
Veneto n. 11/2004.**

**DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'
CON ALLEGATA PROPOSTA DI CONVEZIONE URBANISTICA:**

I sottoscritti

LINERI LEONELLO, , legale
rappresentante dell'IMMOBILIARE ALFA S.R.L.,

RUFFO GIANCARLO

- **RUFFO NAIR ANTONIETTA**

- **RUFFO PATRIZIA**

- **TURRINI**

LUIGINA

propongono la seguente manifestazione di interesse, in quanto:

A) Premessa.

Nel Documento programmatico del Sindaco per la formazione del Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, l'ipotesi di lavoro formulata dall'Amministrazione Comunale consiste 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

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015 Nr. 0005422	
	Titolario	
6	3	

P. FAR

realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico // accordo.

Occorre fin da subito rilevare che la presente fattispecie non può essere assimilata alle ordinarie situazioni in cui il privato, nell'ambito di una libera valutazione dei suoi interessi economici, sottopone all'Amministrazione comunale una proposta di accordo pubblico - privato in cui il beneficio tratto dalla trasformazione urbanistica dell'area è inequivoco e rilevante in quanto la differenza economica tra area agricola ed area edificabile è scontata.

La fattispecie, invece, riguarda una situazione in cui, a fronte di un affidamento consolidato dei sottoscritti, consistente nella destinazione urbanistica Z.T.O. D2/E - Commerciale, direzionale, artigianale di servizio che la loro area ha avuto nel precedente Piano Regolatore Generale per diversi anni, con il Piano di Assetto del Territorio l'area stessa è stata destinata ad *"ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle"*, sacrificando integralmente l'intera potenzialità edificatoria ivi prevista.

Le stesse Norme Tecniche dell'approvato Piano di Assetto del Territorio, proprio per salvaguardare l'aspettativa dei sottoscritti, ha previsto che le aree degli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle possono formare oggetto di accordi di concertazione e/o accordi pubblico/privato finalizzati, mediante una compensazione urbanistica, alla loro acquisizione al patrimonio pubblico.

E' evidente, dunque, che la determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento risulterà condizionato dalle suddette circostanze.

Si precisa, inoltre, che i parametri assunti per la formulazione della presente proposta ricalcano quelli già ampiamente concordati con l'Amministrazione comunale con le proposte di convenzione già in atti e sono stati adeguati allo schema contenuto nel Documento programmatico

del Sindaco.

Si illustra, pertanto, il prospetto utilizzato per la determinazione del contributo di sostenibilità ambientale il cui risultato finale verrà riportato nella proposta di accordo/convenzione cui è allegato il presente prospetto.

B) Il rilevante interesse pubblico all'accordo.

Nelle premesse dell'accordo è indicato il rilevante interesse pubblico connesso alla proposta.

In ogni caso è lo stesso Piano di Assetto del Territorio ad indicare l'area dei sottoscritti come "*ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle*". L'interesse pubblico, pertanto, è già stabilito dallo strumento urbanistico.

C) La coerenza con la pianificazione strategica.

La proposta di accordo, anche alla luce dell'accoglimento dell'osservazione n. 75 da parte della Conferenza dei Servizi, e con il recepimento nel Piano di Assetto del Territorio, è coerente con la pianificazione strategica e l'ambito di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle è stato previsto nella Valutazione Ambientale Strategica.

D) La localizzazione degli interventi.

Nelle premesse dell'accordo sono indicate sia la localizzazione degli interventi proposti, o i criteri per localizzarli, sia l'utilizzabilità e la funzionalità delle aree da cedere a titolo di mitigazione ambientale, sia le opere di interesse pubblico eventualmente da realizzare.

E) Quantificazione del valore economico del contributo di sostenibilità.

E1) Dati generali dell'intervento

superficie territoriale Via Villa/Via Tezze oggetto di modifica di destinazione urbanistica	mq. 17.700
superficie territoriale necessaria per il credito edilizio che il comune dovrà reperire e mettere a disposizione	mq. 9.000

totale superficie territoriale oggetto di modifica di destinazione urbanistica	mq. 26.700
Vol. residenziale edificabile su via Villa/Via Tezze con la modifica di destinazione urbanistica	mc. 22.180
Vol. residenziale per cessione area F6	mc. 1.000
Credito edilizio da edificare su area che il comune dovrà reperire e mettere a disposizione	mc. 9.000
totale	mc. 32.180
Superficie da cedere per la realizzazione degli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle	mq. 28.184
Maggiori standard da cedere o da vincolare	mq. 2.745
totale aree pubbliche o con vincolo di destinazione d'uso pubblico	mq. 30.929

E2) Determinazione dei costi.

Come è noto nel documento programmatico del Sindaco la determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento è determinato con la seguente formula:

$$B_{pr} = V_m - C_t - V_{aa}$$

dove:

B_{pr} costituisce il beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente;

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

V_{aa} è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

C_t rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;

In base al documento programmatico del Sindaco V_m costituisce il ricavo lordo complessivo derivante dalla vendita degli immobili risultanti a seguito dell'intervento di edificazione, calcolato sulla base di parametri

specificati in tale documento ed esattamente rispettati nel seguente calcolo che si propone.

E2.1) Calcolo del valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta (Vm)

sup. vendibile fuori terra: mc. 32.180/h. 3.15 = mq. 10.215

sup. vendibile interrata: mc. 32.180 x 60%/h. 2.90 = mq. 6.660;

totale superficie commerciabile: mq. 16.875

considerando un valore di vendita di €/mq 1.900, come previsto dal documento programmatico del Sindaco si avrà che:

Vm (ricavo dalla vendita degli immobili): mq. 16.875 x €/mq. 1900 =
€ 32.062.500

E2.2) Calcolo del costo di trasformazione (Ct)

costo per l'urbanizzazione delle aree da edificare

mq. 26.700 x €/mq. 40 = € 1.068.000

si è assunto come valore unitario per l'urbanizzazione dell'area il costo di €/mq 40, che rappresenta i valori medi di mercato. In ogni caso il predetto valore unitario è stato già utilizzato recentemente dall'Amministrazione comunale in situazioni analoghe. Si precisa che il costo per l'urbanizzazione dell'area non può essere ricompreso nel costo di costruzioni in quanto quest'ultimo sarebbe palesemente incongruo e comunque realizzerebbe una palese disparità di trattamento con i soggetti che, pur realizzando interventi con concessione edilizia diretta, non dovrebbero sopportarlo.

costo di costruzione fabbricati - Cc

si assume come valore unitario per la realizzazione degli edifici il costo indicato nel documento programmatico del Sindaco, e cioè €/mc. 350 ridotto del 60 % per gli interrati:

mc. 32.180 (fuori terra) x €/mc. 350 = € 11.263.000 +

mc. 32.180 (interrati) x 60% x €/mc 350 = € 6.757.800

totale: € 19.088.800

oneri concessori secondari dovuti (On)

[mc. 32.180 + (mc. 32.180 x 60%)] = mc. 51.488

mc. 51.488 x €/mc. 9,24 = € 475.750

si assume come valore quello unitario quello indicato nel documento programmatico del Sindaco in €/mc. 9,24

contributo di costruzione

€. 475.750 x 30% = € 142.750

Si è assunto come valore di calcolo quello indicato nel documento programmatico del Sindaco nella misura del 30 % degli oneri

Gli oneri concessori dovuti (On) sono quindi pari ad € 618.500

standard (Oex)

stante la particolarità della presente fattispecie, di cui si è detto in premessa, deve essere aggiunto il valore delle aree cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard (Oex) di legge, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico (Bpu) e quindi scomputabili (area per la realizzazione del parco urbano - ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle), valore così individuato:

mq. 45.884 (area con precedente destinazione D2/E) - mq. 17.700 (superficie territoriale da trasformare in residenziale) = mq. 28.184

mq. 28.184 x €/mq. 16,31 (doppio del valore del seminativo irriguo) = €. 450.681

*mq. 2.745 x €/mq. 16,31 (doppio del valore del seminativo irriguo) = € 44.770

mq. 5.222 (area in zona F6) x €/mq. 16,31 (doppio del valore del seminativo irriguo) = € 85.170,82

* Si precisa che l'area indicata in mq. 2.745 rappresenta la quantità di standard individuati nell'insediamento residenziale - direzionale oltre quelli previsti per legge e richiesti espressamente dall'Amministrazione

comunale al fine di realizzare l'allargamento stradale, i relativi parcheggi e la piazza ove sorgerà l'insediamento direzionale. Gli standard di legge sono stati così individuati:

mc. 22.180/150 mc./ab = 148 abit. teorici insediabili

148 abitanti x 33.5 mq = 4.958 mq. di standard

mq. 7.703 (standard previsti nell'insediamento proposto) - 4.958 mq. = mq. 2.745 (maggiori aree cedute a standard scomputabili).

Complessivamente il valore delle aree cedute gratuitamente dal privato (Oex) è pari ad **€ 580.621,82**

Spese tecniche da sostenere (St)

19.088.600 x 6% = € 1.145.316

esse sono state calcolate come indicato nel documento programmatico del Sindaco nel 6 % del costo di costruzione dell'opera finita

Spese generali (Sg)

€ 19.088.600 x 3% = € 572.658

esse sono state calcolate come indicato nel documento programmatico del Sindaco nel 3 % del costo di costruzione dell'opera finita

Oneri finanziari (Sf)

€ 19.088.800 + € 618.500 + € 580.621,82 + € 1.145.316 + € 572.658 =
€ 22.005.896 x 5% x 50% x 3 anni = € 1.650.442

Essi sono stati calcolati come indicato nel documento programmatico del Sindaco in ragione del 50% degli interessi annui previsti, ad un saggio annuale del 5%, per un periodo massimo di 3 anni.

Utili del costruttore (U)

€ 19.088.800 x 15% = € 2.863.320

Essi sono stati calcolati come indicato nel documento programmatico del Sindaco e quantificati nel 15% (max) del costo di

costruzione dell'opera finale.

Si fa comunque presente che l'utile dovrebbe essere calcolato sull'investimento complessivo e quindi sul Ct e non sul Cc

In conclusione il totale dei costi di trasformazione (Ct) sarà pari

Cc - Costo di urbanizzazione: € 1.068.000

Cc - Costo di Costruzione € 18.020.800

On - Oneri Concessori € 618.500

Oex - Valore delle aree cedute oltre lo standard € 580.621,82

St - Spese tecniche del proponente € 1.145.316

Sg - Spese generali € 572.658

Sf - Oneri finanziari € 1.650.442

U - Utili del costruttore € 2.863.320

Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct) €
26.519.658.

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO DEL PRIVATO.

$Bpr = Vm - Ct - Vaa$

Vm - Valore complessivo di mercato finale € 32.062.500 -

Ct - Costi di realizzazione € 26.519.658 -

Vaa - Valore dell'area con la destinazione urbanistica previgente:
 $mq. 45.884 \times \text{€}/mq. 133 = \text{€ } 6.317.608$

Bpr - beneficio del privato € - 774.766.

Si precisa che il valore di € /mq. 133 assunto per calcolare il prezzo dell'area con la precedente destinazione urbanistica è un valore rappresentativo del prezzo di mercato delle aree produttive considerata la sua posizione strategica (fronte autostrada e viabilità con tutte le principali direttrici e comunque rappresenta il valore medio assunto dalla stessa Amministrazione Comunale per terreni a destinazione produttiva posti nei dintorni.

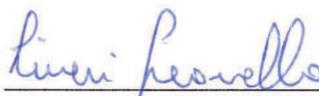
Ne deriva che il contributo di sostenibilità è negativo e deve

ritenersi assolto con la mera cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli "ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle" mentre la volumetria residenziale concessa deve essere ritenuta anche come transazione per il sacrificio imposto al privato e come compensazione per il trasferimento alla proprietà comunale dell'area destinata al riequilibrio ambientale dell'ecosistema di Caselle.

In ossequio ai principi costituzionali di trasparenza, di imparzialità e di parità di trattamento, qualora venisse confermato il peggioramento della situazione dei sottoscritti derivante dalla trasformazione urbanistica delle aree si chiede di adeguare la compensazione concessa al fine di riequilibrare le posizioni delle parti.

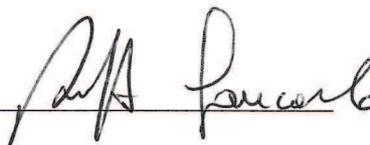
Sommacampagna li 07/04/2015

per Soc. Immobiliare Alfa S.R.L.



per i Sig.ri Ruffo Giancarlo, Ruffo Patrizia,

Turrini Luigina e Ruffo Nair Antonietta



ALLEGATI:

All. 1) - Planimetria catastale con individuate le proprietà e le superfici;

All. 2) - individuazione delle aree da trasformare e le aree da cedere;

All. 3) - Stralcio della Tav. 4 del PAT;

All. 4) - proposta di convenzione per accordo pubblico-privato

Allegato 1





area da destinare ad insediamenti residenziali e parte a destinazione commerciale connessa alla residenza



area da cedere al Comune di Sommacampagna per opere di mitigazione e compensazione

Allegato 2



