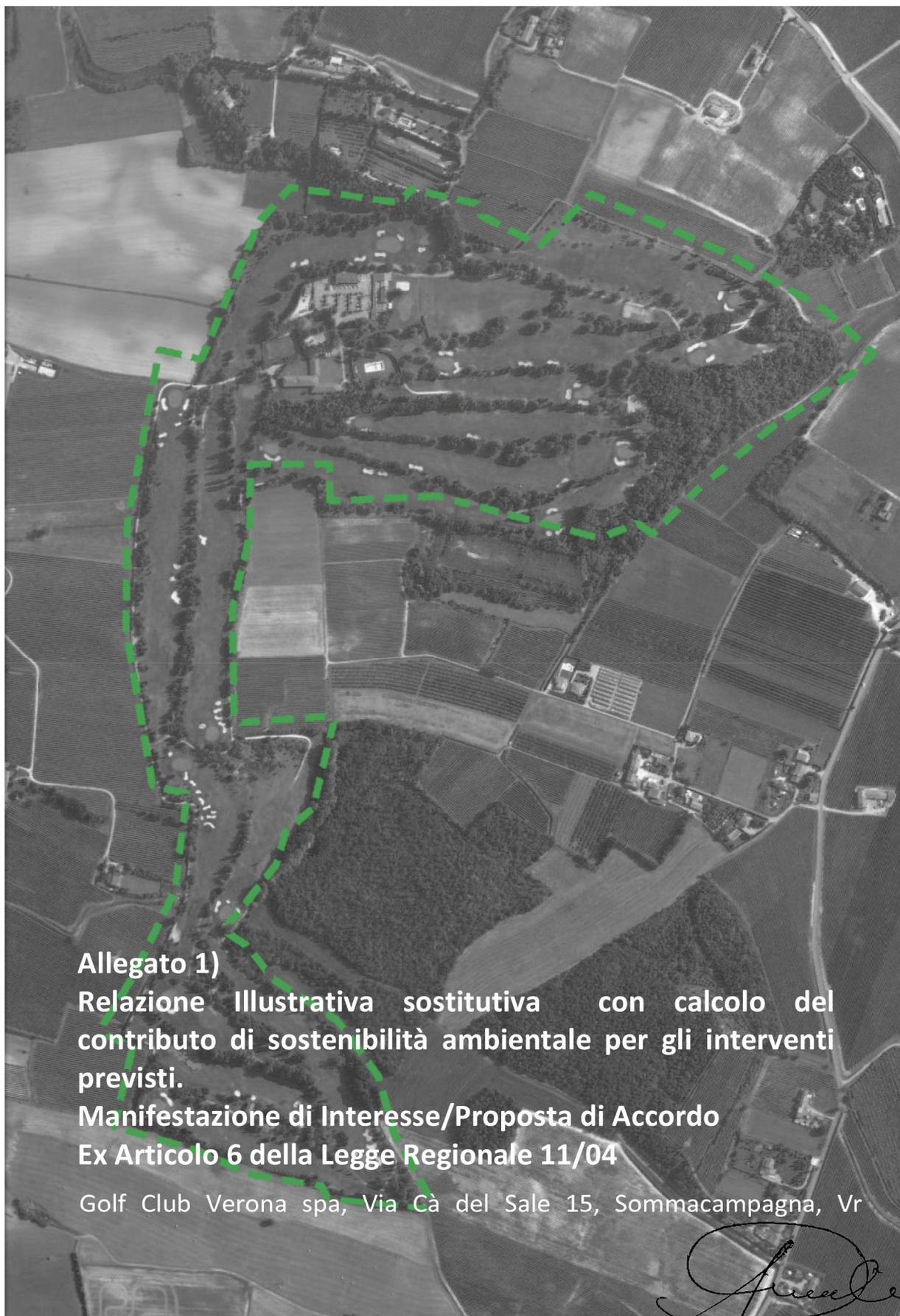


# bricolo falsarella associati

vicolo olmo 21, 37066, sommacampagna, verona - tel. fax +39 045 515 311 e-mail : info@bricolofalsarella.it



**Allegato 1)**

**Relazione Illustrativa sostitutiva con calcolo del contributo di sostenibilità ambientale per gli interventi previsti.**

**Manifestazione di Interesse/Proposta di Accordo  
Ex Articolo 6 della Legge Regionale 11/04**

Golf Club Verona spa, Via Cà del Sale 15, Sommacampagna, Vr



La società **Golf Club Verona S.p.a.**, con sede in Sommacampagna (VR), Loc. Cà Del Sale, n. 15, C.F.: 00354450231, è proprietaria di una vasto compendio immobiliare, di notevole pregio paesaggistico, sito in Sommacampagna in località Cà del Sale.

### **OBIETTIVI:**

La Società, valutate le esigenze di ampliamento e aggiornamento delle sue strutture e dotazioni, ha interesse la seguente operazione:

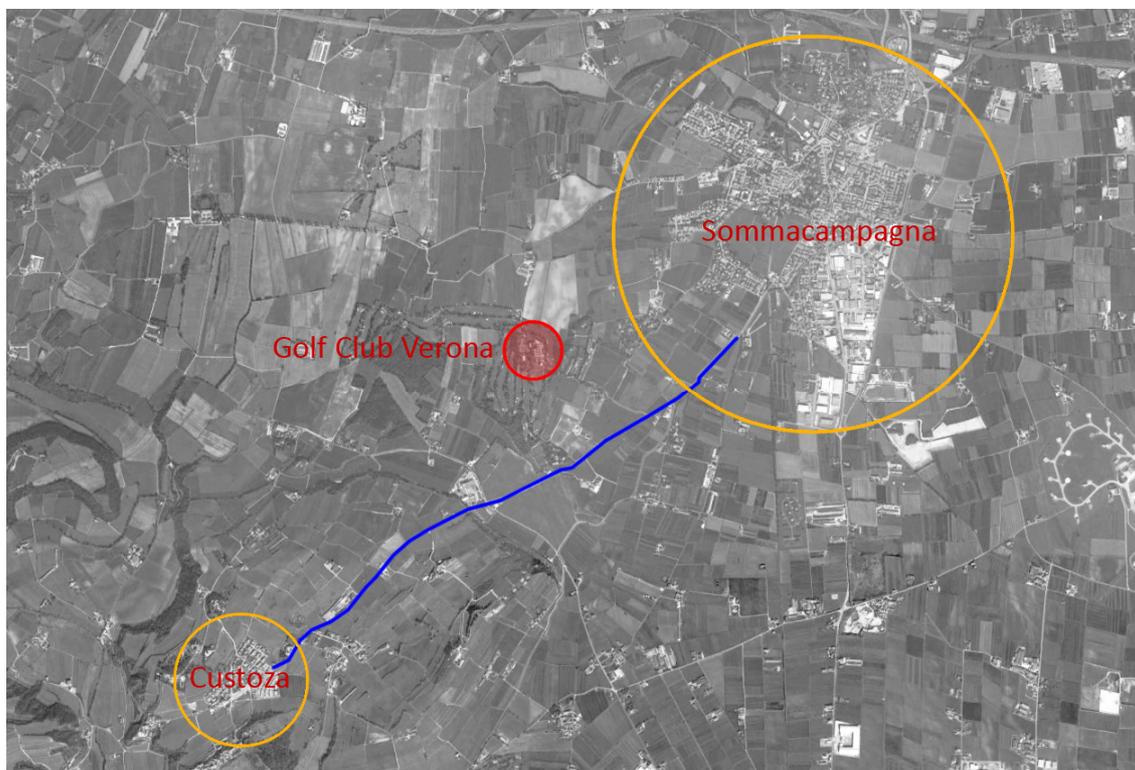
#### **1. Ampliamento area sportiva:**

La società è infatti intenzionata a comprendere tra le zone da dedicare al gioco del golf l'area di proprietà indicata nel PAT come Art. 8p "Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto" e contraddistinta da un tratteggio viola nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" del PAT stesso.

La nuova parte da comprendere tra le aree da dedicare all'attività sportiva del golf si trova nella parte centrale della proprietà sul lato Ovest.

## INDIVIDUAZIONE DELL'AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Il Golf Club Verona si trova nella zona collinare compresa tra Sommacampagna e Custoza.

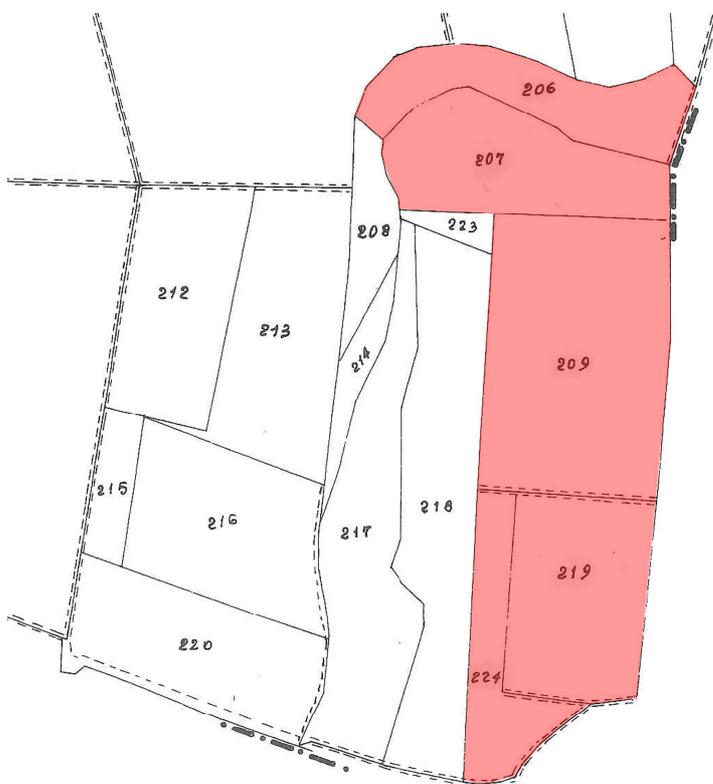


Ortofoto generale del territorio di Sommacampagna. In evidenza, il capoluogo, la frazione di Custoza e la posizione del Golf Club Verona spa oggetto della presente manifestazione d'interesse.

L'immagine seguente riproduce un estratto catastale relativo alla zona di proprietà della società Golf Club Verona. Con un rettangolo rosso si trova individuato l'ambito della nuova zona da ricomprendersi tra le aree dedicate all'attività sportiva del gioco del Golf (Catasto Terreni Foglio 20 Mappali 206, 207, 209, 219 e 224).



Planimetria catastale con individuazione, in rosso, del nuovo ambito da ricomprendersi tra le aree dedicate al gioco del golf.



Ingrandimento dell'estratto di mappa: foglio 20 mappali 206, 207, 209, 219, 224.

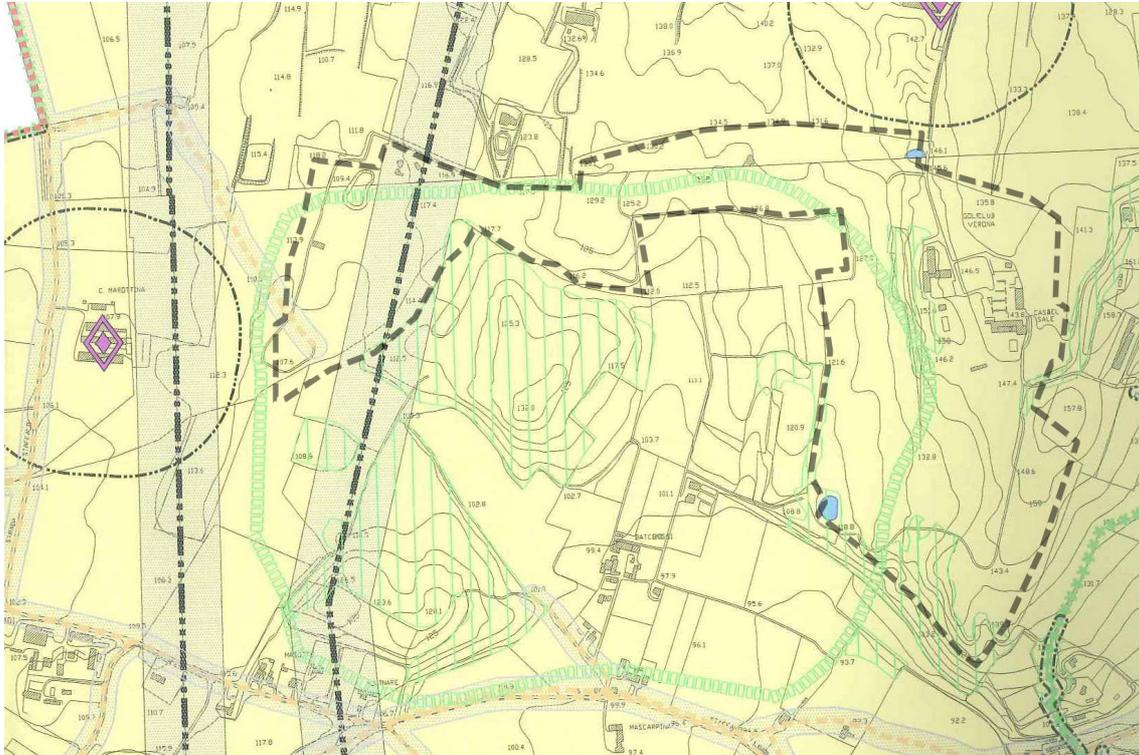
Nell'immagine seguente viene individuata l'intera proprietà e la nuova parte da ricomprendersi all'interno delle aree da adibirsi all'attività sportiva del gioco del Golf. La parte tratteggiata in verde corrisponde alla parte individuata dal PAT con l'Art. 8.o "Infrastrutture di maggiore rilevanza" mentre la parte individuata con campitura verde tratteggiata corrisponde alla parte individuata dal PAT con l'Art. 8.p "Infrastrutture di maggiore rilevanza di progetto". Questa seconda parte è oggetto di manifestazione d'interesse.



## ANALISI DELLE PREVISIONI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:

I terreni della proprietà sono così individuati nel Pat:

### TAV 01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



■ ■ ■ **Area Golf Club Verona** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)



4.1 Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. 42/2004 art.136)



4.1 Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 142 – Zone Boscate) Vincolo Forestale (L.R. 52/1978)



Art. 4.1.1.q Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica (P.T.R.C.)



Art. 4.1.1.q Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C.)



Art. 4.1.1.f Viabilità/fasce di rispetto

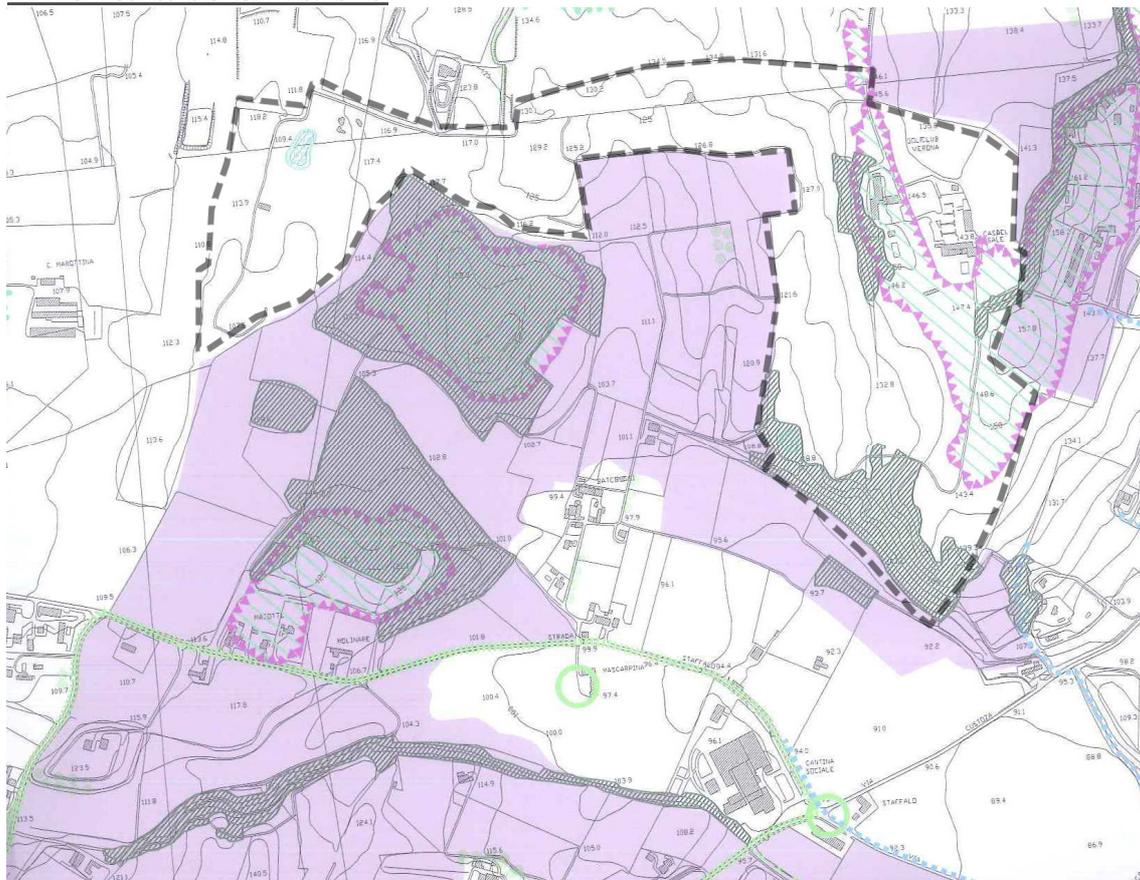


Art. 4.1.1.j Elettrodotti / Fasce di rispetto (L. 36/2001; D.M. 29.05.2008; L.R. 27/1993 e s.m.i.)



Art. 4.1.1.a Servitù idraulica (R.D. 25/07/1904, n°523, Testo Unico sulle opere idrauliche; R.D. 08/05/1904, n°368, Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi).

## TAV 02 Carta delle invariati



■ ■ ■ **Area Golf Club Verona** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

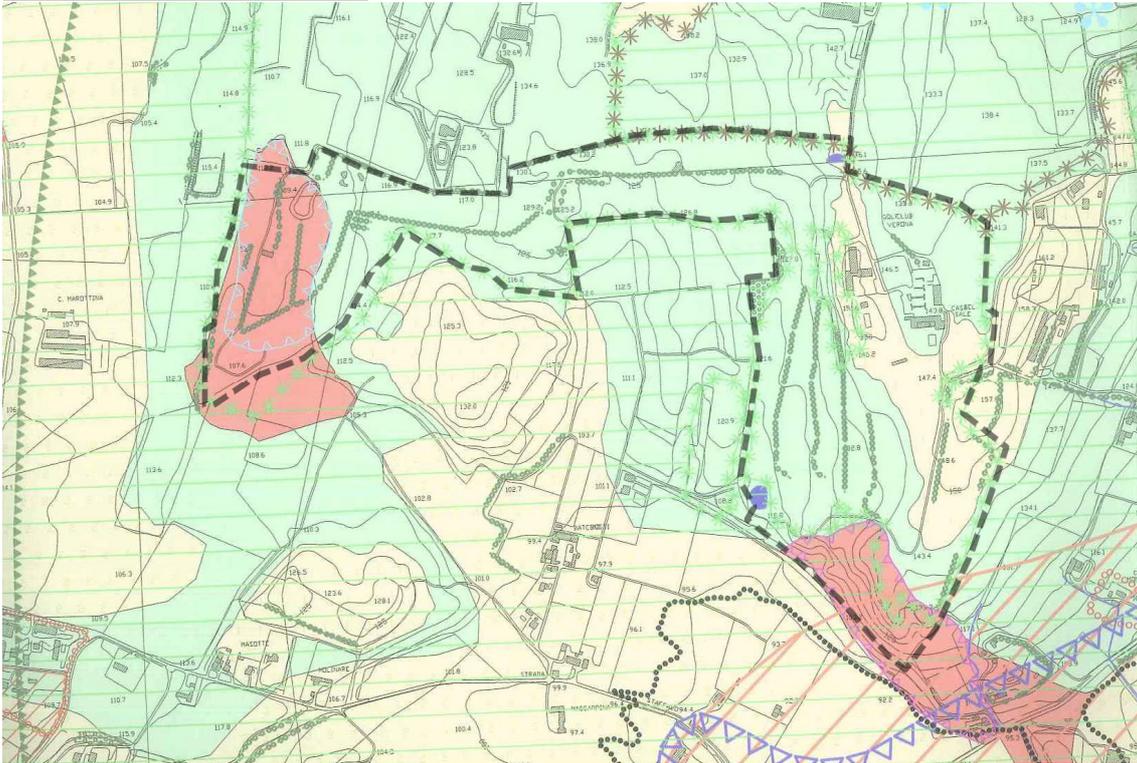
 Art. 4.2.1.a Rilievi morenici

 Art. 4.2.1.f Crinali

 Art. 4.2.1.i Aree umide

 Art. 4.2.1.j Aree boscate

## TAV 03 Carta delle fragilita'



■ ■ ■ **Area Golf Club Verona** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

### Art. 4.3.1.a Compatibilita' geologica

 Area idonea

 Area idonea a condizione: tipologia 1

 Area non idonea

### Art.4.3.1.b Aree soggette a dissesto idrogeologico

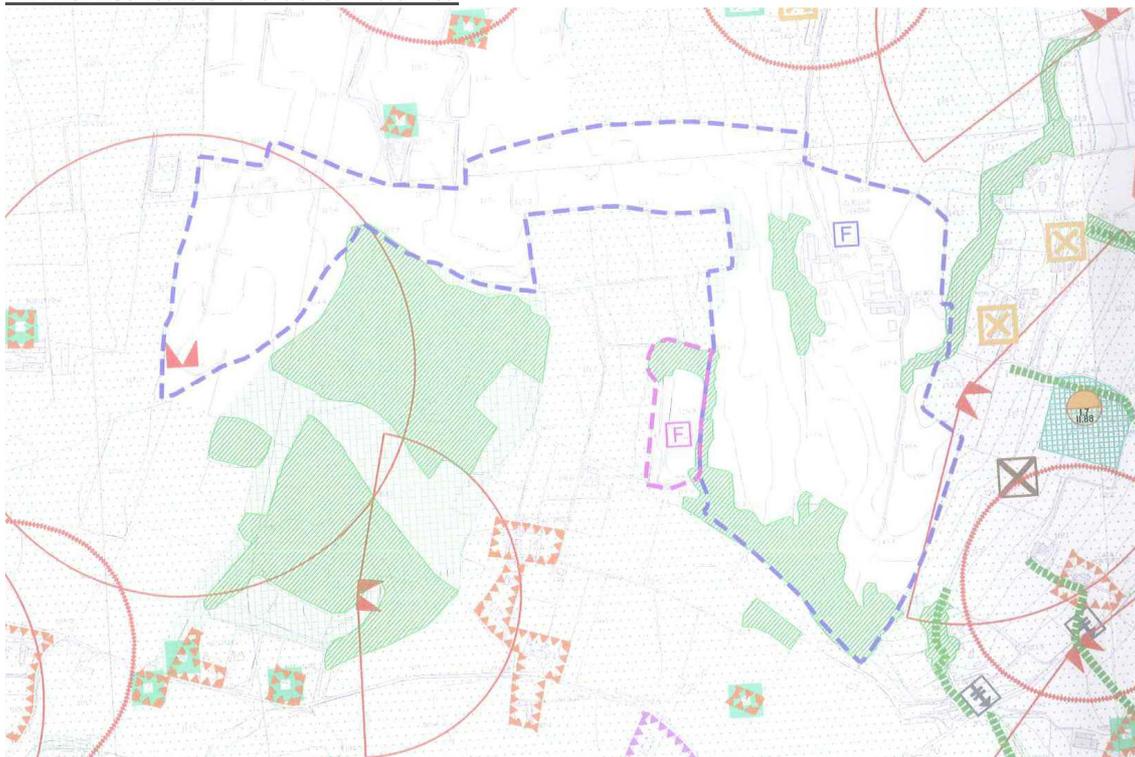
 Area esondabile o a ristagno idrico

 Area soggetta ed erosione

### Art. 4.3.1.d Altri componenti

 Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

## TAV 04 Carta della trasformabilità



 Art. 8.o Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza e Art. 8p (parte in viola)  
Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto

 Art. 8.v Coni visuali

 Art. 8.z Corridoi ecologici principali

 Art. 8.dd Zone di riconnessione naturalistica

## **COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO:**

Gli obiettivi di sostenibilità alla base della pianificazione sono quelli indicati a p.25 della *“Relazione Tecnica”* del Piano di Assetto del Territorio e riportati a p. 14 e seguenti del *“Documento Programmatico del Sindaco”*.

La proposta rispecchia puntualmente tali obiettivi di sostenibilità come di seguito dimostrato.

Il punto b) prevede *la promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle vocazioni del territorio e caratterizzate (come l'attività del Golf Club) da un sostenibile impatto ambientale;*

Il punto d) prevede *il risparmio ed il recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale, incentivato da possibili “premierità” intese come scomputi volumetrici.*

La Società Golf Club manifesta una sua forte propensione al risparmio, alla conservazione e al recupero delle risorse naturali del territorio di Sommacampagna. L'attenzione per l'ambiente ed il paesaggio circostante è testimoniata anche dal fatto che il Golf Club Verona vanta la certificazione ambientale *“Impegnati nel verde”*, che solo pochi Golf Club in Italia possiedono. Si tratta di una certificazione di eco-compatibilità ambientale ottenuta attraverso interventi rigorosi su manutenzione, sicurezza, risorse idriche, risparmio energetico e gestione dei rifiuti. Seguendo la naturale propensione della Società proprietaria dell'area, i futuri interventi verranno perciò basati su tipologie e tecnologie costruttive basate su criteri di eco-compatibilità e di risparmio energetico allineandosi pertanto anche agli obiettivi di sostenibilità posti alla base della pianificazione.

## **RISPETTO DEI CRITERI PREVISTI DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

Il progetto corrisponde ai criteri indicati dal Documento Programmatico:

### **a) Rilevante interesse pubblico:**

Il progetto rispetta la rete Ecologica Comunale individuata dal PAT, gli interventi previsti, infatti, non occupano i *“Corridoi ecologici principali”* ricadenti all'interno dell'area di proprietà della Società Golf Club Verona spa.

Si offre all'Amministrazione un consono Contributo di Sostenibilità Ambientale, illustrato nel relativo allegato. L'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto risulta pertanto verificato.

### **b) Coerenza con pianificazione strategica:**

Il progetto appare conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio che prevede la possibilità di adeguamento delle proprietà della Società Golf Club Verona spa.

Le proprietà del Golf Club Verona spa sono inserite all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n.5 di cui all'Art. 13 delle *“Norme Tecniche”* del PAT e ne rispettano i valori specifici. Gli interventi previsti rispettano infatti la qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica già presente. Il Golf Club stesso è identificato come valore specifico dell'ATO n°5. Gli ambiti soggetti a tutela vengono rispettati al fine di conservare le caratteristiche naturali e paesaggistiche e culturali segnate con il PAT E la VAS. La quota di plusvalore generato da riconoscere al Comune è stata calcolata nel relativo allegato e risulta congrua.

### **c) Localizzazione degli interventi:**

La nuova parte da adibirsi all'attività del gioco del golf comporterà una forte valorizzazione paesaggistica dell'intero contesto.

## **TEMPI DI REALIZZAZIONE/GARANZIE SULLA EFFETTIVA REALIZZAZIONE E PROPOSTA ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**

La società si dichiara fin da subito disponibile a stilare un documento di accordo pubblico-privato in cui la stessa si impegni all'esecuzione delle opere e al versamento del Contributo di Sostenibilità nelle modalità e secondo le garanzie che verranno tra le parti convenute.

La società si dichiara disponibile a valutare la realizzazione di opere pubbliche necessarie all'amministrazione per un valore economico pari al Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto.

Nell'occasione della formulazione dell'accordo pubblico-privato si potrà formalizzare l'aggregazione definitiva, all'area generale del Golf, dell'area inserita come art.8.p anche in accoglimento dell'osservazione presentata in sede di piano degli interventi.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore del Costo di Costruzione (Cc) è stato determinato sommando i valori minimi di intervento di trasformazione dell'area agricola in zona sportiva dedicata al gioco del golf, utilizzando i valori desunti dal Prezziario delle Opere Edili della Camera di Commercio di Verona e dal Prezziario della Regione Veneto.

VOCE PREZZ.	DESCRIZIONE	PREZZO UNITARIO	PREZZO
E.02.01	Scavo di pulizia generale eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza fino alla profondità di m 0.10, compreso l'estirpazione d'erbe, arbusti e radici, il taglio di alberi di piccole dimensioni, la demolizione e rimozione di recinzioni, delimitazioni e simili, il trasporto dei materiali di risulta fino alla distanza media di m 100 e la sua sistemazione nei siti di deposito, oppure il trasporto fino al sito di carico sui mezzi di trasporto entro gli stessi limiti di distanza	1,53 €/mq	28.607,94
EDI.6.10.120.10	Fornitura di terra vegetale stesa e spianamento, vagliata, idonea alla formazione di tappeto erboso per zone destinate a giardini ( <i>spessore 10 cm</i> )	53,85 €/mc	100.688,73
COM.19.90.10.10	Sistemazione a prato di vialetti e campi di aree destinate a verde pubblico, comprendente: la livellazione della terra vegetale con l'aggiunta di materiale per la correzione dell'aggregazione fisica, la frantumazione delle zolle, la concimazione e la semina di prato a verde.	3,97 €/mq	74.231,06

Il valore a mq desumibile da queste tre voci è pertanto risultato pari a circa **11€/mq.**

Il Valore di Mercato **Vm** è stato determinato moltiplicando la superficie dei mappali di proprietà della Società Golf Club Verona il valore agricolo medio indicato dall'Ufficio del territorio di Verona per l'anno 2015.

<u>MAPP.</u>	<u>MQ</u>	<u>QUALITÀ COLTURALE</u>	<u>VALORE AGRICOLO MEDIO</u>	<u>VALORE €</u>
206	2.675	seminativo irriguo	8,186	21.898
207	3.444	pascolo	0,963	3.317
209	6.763	vigneto	9,979	67.488
219	3.756	vigneto	9,979	37.481
224	2.060	vigneto	9,979	20.557
	<b>18.698</b>			<b>150.740</b>

Il valore agricolo è risultato essere pari a 150'740 €/mq. Tale valore è stato poi moltiplicato per 3 dando un risultato pari a **452'220,00 €** (ovvero 150'740€ x 3) ed un valore di mercato a mq pari a 24,18 €.

Tale valore risulta corretto anche ad un confronto con i valori a mq di aree sportive nel territorio di riferimento ed inoltre risulta maggiore, ad esempio, dei valori attribuiti alle aree di tipo "F" nel comune limitrofo di Valeggio sul Mincio come base per il calcolo delle imposte comunali (20€/mq D.C.C. n° 3/2011).

**NUOVA PARTE DA RICOMPrendersi ALL'INTERNO DELLE AREE DA ADIBIRSI ALL'ATTIVITA' SPORTIVA**

**DEL GIOCO DEL GOLF**

<b>TABELLA DEI COSTI (Ct)</b>		
<b>Costi</b>		<b>Valore €</b>
<b>Cc</b>	Costo di Costruzione (nuova area golf) (18,698 mq x 11€/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo Ct pag. 22 del Doc. Programm. del Sindaco	205.678,00
<b>On</b>	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione)	0,00
	Oneri Concessori (costo di costruzione)	0,00
<b>St</b>	Spese tecniche del proponente (6% di 205'678,00€) vedi paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Programm. del Sindaco	12.340,68
<b>Sg</b>	Spese generali (3% di 205'678,00€) vedi paragrafo calcolo <b>Sg</b> pag. 23 del Doc. Programm. del Sindaco	6.170,34
<b>Sf</b>	Spese finanziarie (50% del 5% per tre anni di cc+on+st+sg) vedi paragrafo calcolo <b>Sf</b> pag. 23 del Doc. Programm. del Sindaco	16.814,18
<b>U</b>	Utili del costruttore (15% di 205'678,00€) vedi paragrafo calcolo <b>U</b> pag. 22/23 del Doc. Programm. del Sindaco	30.851,70
<b>Ct</b>	<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento)</b>	<b>€ 271.854,90</b>

<b>TABELLA DEI RICAVI (R)</b>		
<b>Ricavi</b>		<b>Valore €</b>
<b>R</b>	Ricavo vendita terreno uso sportivo (superficie x valore agricolo medio x 3) vedi punto c) paragrafo calcolo Ct pag. 22 del Doc. Programm. del Sindaco	452.220,00
<b>Vm</b>	<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato)</b>	<b>€ 452.220,00</b>

<b>Beneficio del privato o Plusvalenza(Bpr)</b>		
<b>Bpr = Vm - Ct - Vaa</b>		<b>Valore €</b>
<b>Vm</b>	Valore complessivo di mercato finale	€ 452.220,00
<b>Ct</b>	Costi di realizzazione	€ 271.854,90
<b>Vaa</b>	Valore dell'area allo stato attuale	€ 150.740,00
<b>Bpr</b>	<b>Beneficio del privato o Plusvalenza</b>	<b>€ 29.625,10</b>

<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		
<b>Bpr</b>	Plusvalenza	€ 29.625,10
-	Percentuale offerta del proponente	40%
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		<b>€ 11.850,04</b>

