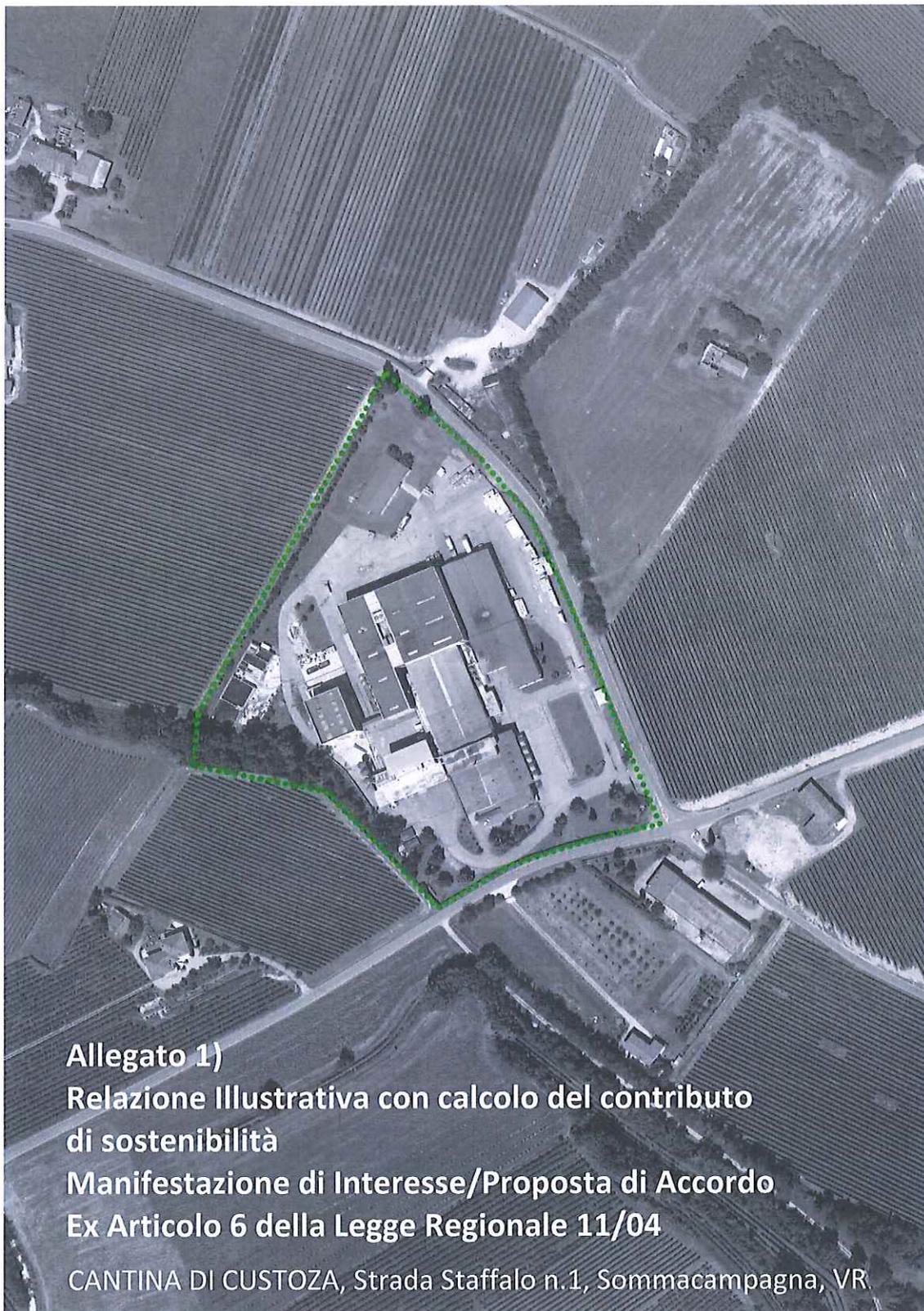


# bricolo falsarella associati

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



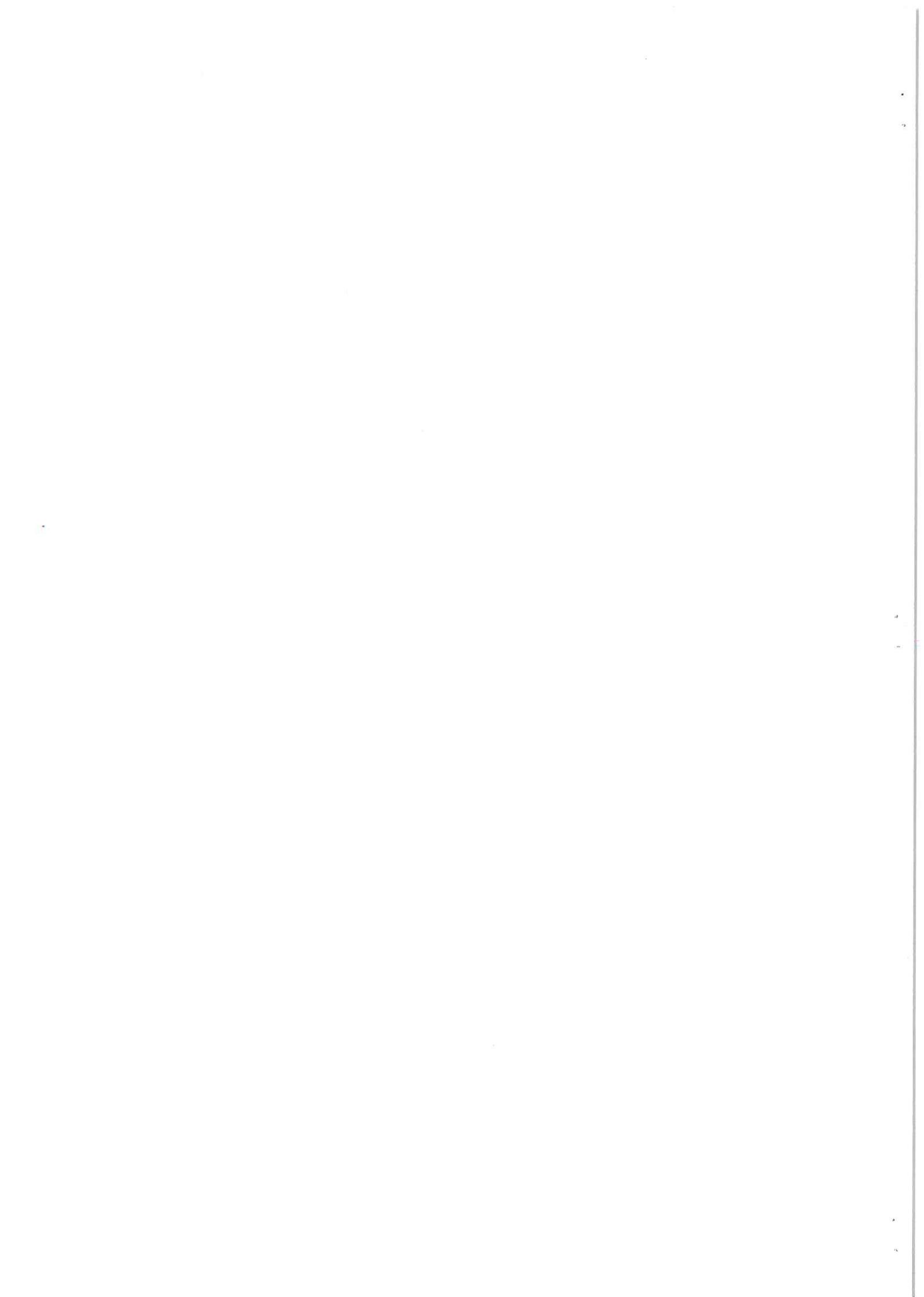
**Allegato 1)**

**Relazione Illustrativa con calcolo del contributo  
di sostenibilità**

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

**CANTINA DI CUSTOZA, Strada Staffalo n.1, Sommacampagna, VR.**

*Handwritten signature*



La "CANTINA DI CUSTOZA Società agricola cooperativa", con sede in Sommacampagna (VR) frazione Custoza, Strada Staffalo n. 1, P.IVA: 00222640237, è proprietaria di un vasto compendio ubicato tra le colline moreniche a sud del Lago di Garda.

### **OBIETTIVI:**

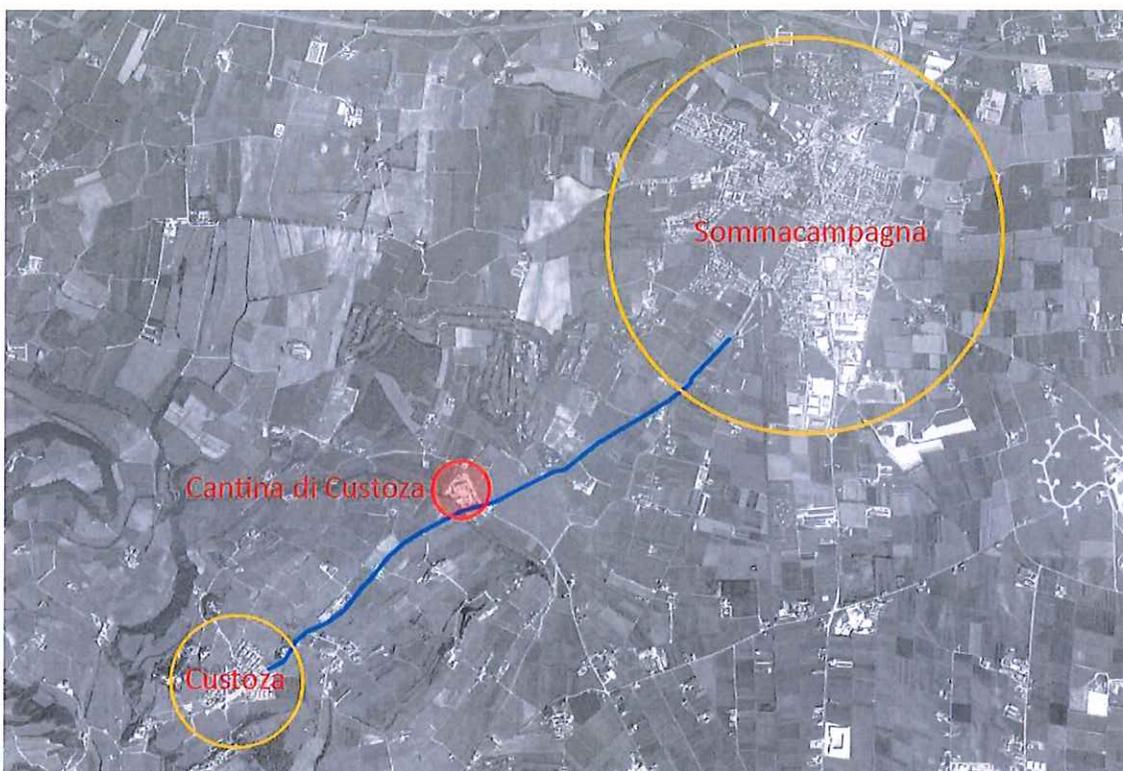
La Società, valutate le esigenze di ampliamento e aggiornamento delle sue strutture e dotazioni, ha interesse a ricomprendere tra le aree "D4 – Zone agro-industriali di trasformazione" anche l'area di proprietà indicata nel PRG come sottozona E2<sup>1</sup> "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni".

La nuova parte da comprendere tra le aree in zona D4 si trova nella parte settentrionale della proprietà.

---

<sup>1</sup> L'individuazione della superficie della zona E2 è stata effettuata attraverso una sovrapposizione con la cartografia del PRG. Più puntuali precisazioni potranno essere effettuate nelle fasi successive dell'iter.

## INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO



Ortofoto generale del territorio di Sommacampagna. In evidenza, il capoluogo, la frazione di Custoza e la posizione della CANTINA DI CUSTOZA oggetto della presente manifestazione d'interesse.



Ortofoto con individuazione, in verde, della proprietà.

Area D4 esistente

Area E2 esistente da trasformarsi in zona D4



## PLANIMETRIA CATASTALE

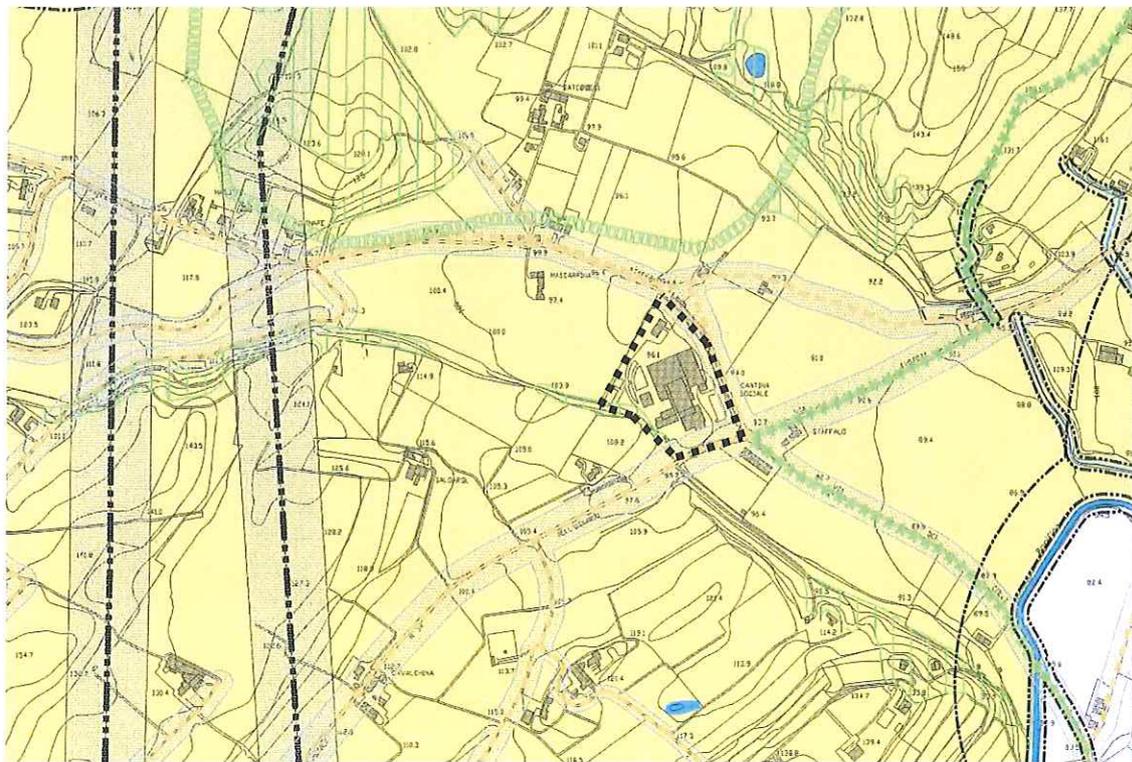


Estratto catastale con individuazione dei mappali di proprietà della CANTINA DI CUSTOZA Società agricola cooperativa.  
Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sommacampagna al Foglio n°34 Particella n°34.

## 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



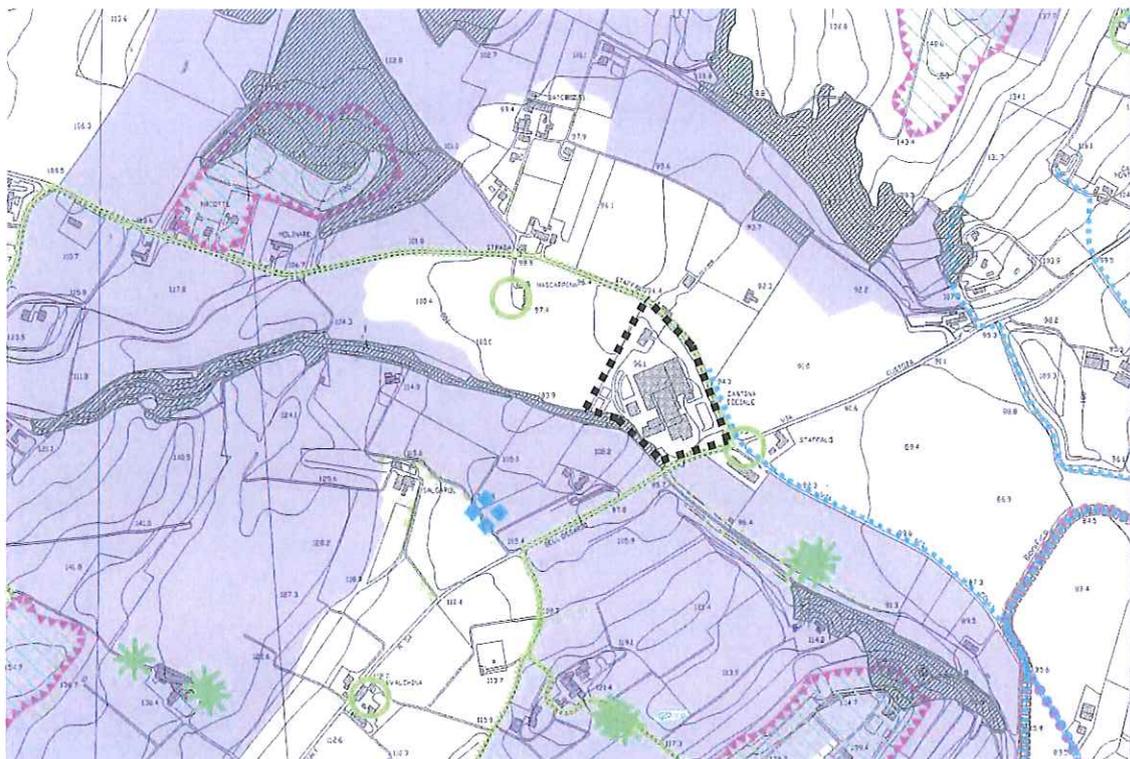
■ ■ ■ **CANTINA DI CUSTOZA** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

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

4.1 Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. 42/2004 art.142 – Zone boscate) Vincolo forestale (LR 52/78)

Art. 4.1.1.f Viabilità/fasce di rispetto

## TAV 02 Carta delle invarianti



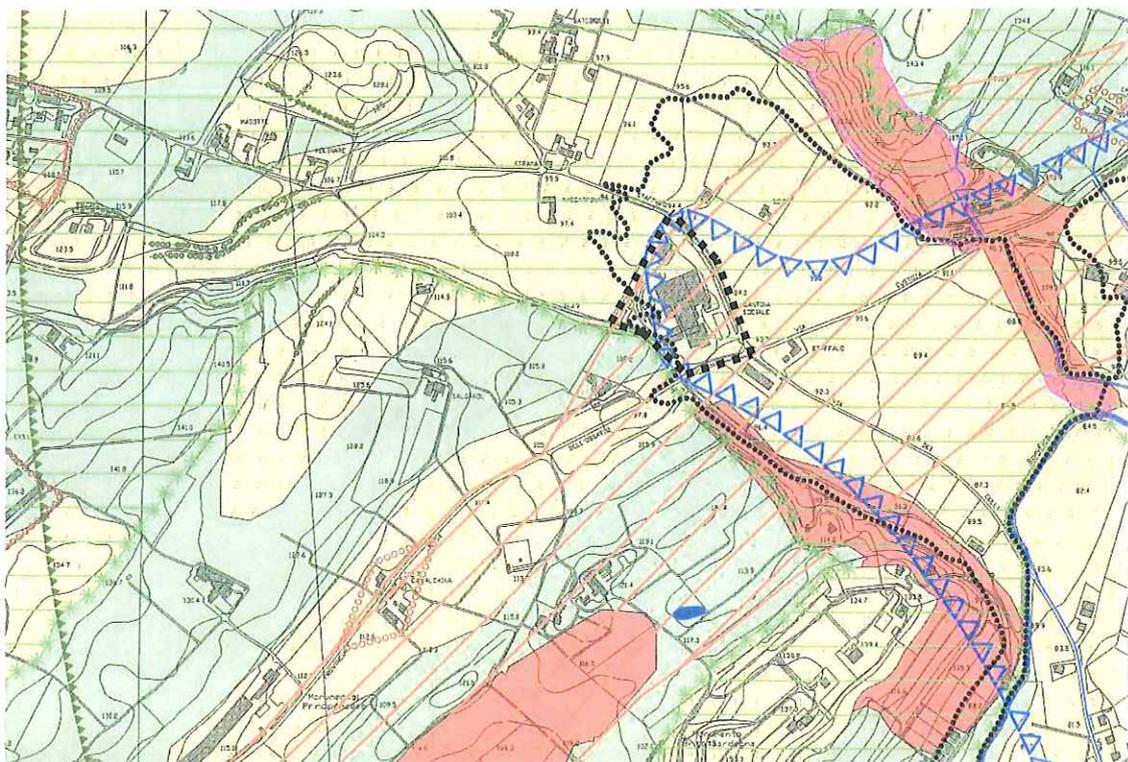
■ ■ ■ **CANTINA DI CUSTOZA** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

Art. 4.2.1.d Corsi d'acqua

Art. 4.2.1.i Percorsi ricreativi

Art. 4.2.1.j Aree boscate

## TAV 03 Carta delle fragilita'



■ ■ ■ **CANTINA DI CUSTOZA** (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 a condizione: tipologia 2

### Art. 4.3.1.d Altri componenti

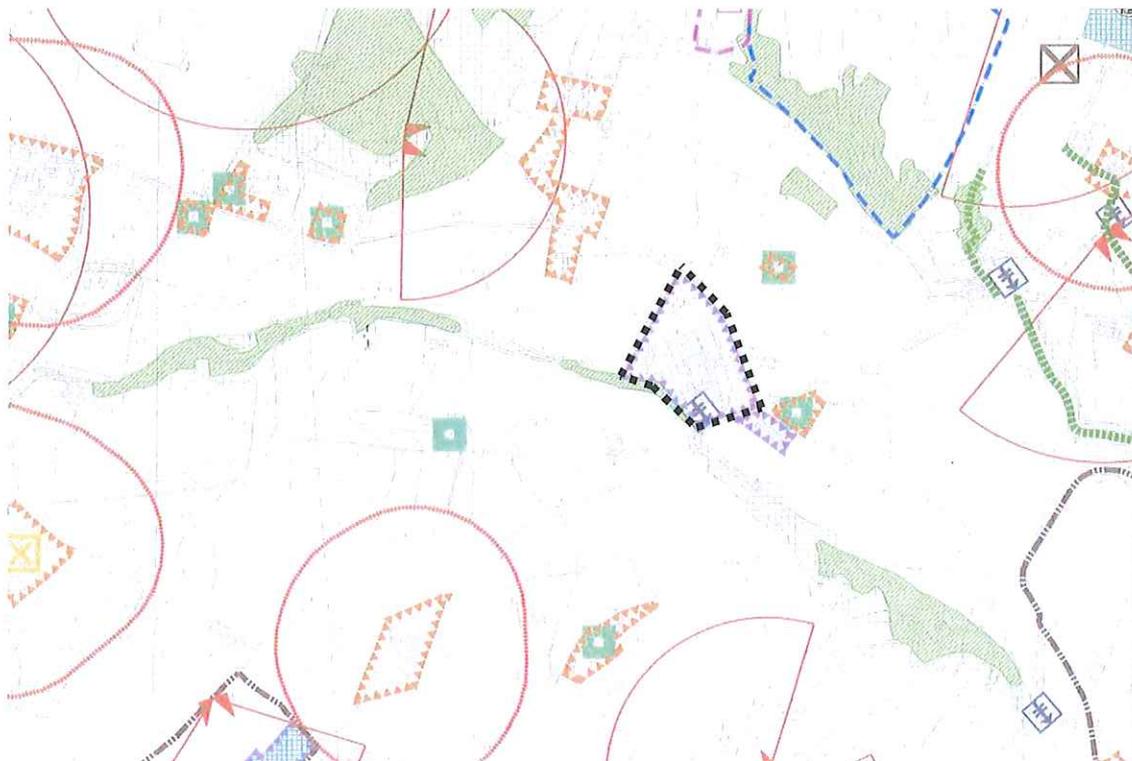
Zona di ricarica degli acquiferi

Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico

Unita' di paesaggio: collina

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

## TAV 04 Carta della trasformabilità



■ ■ ■ **CANTINA DI CUSTOZA** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

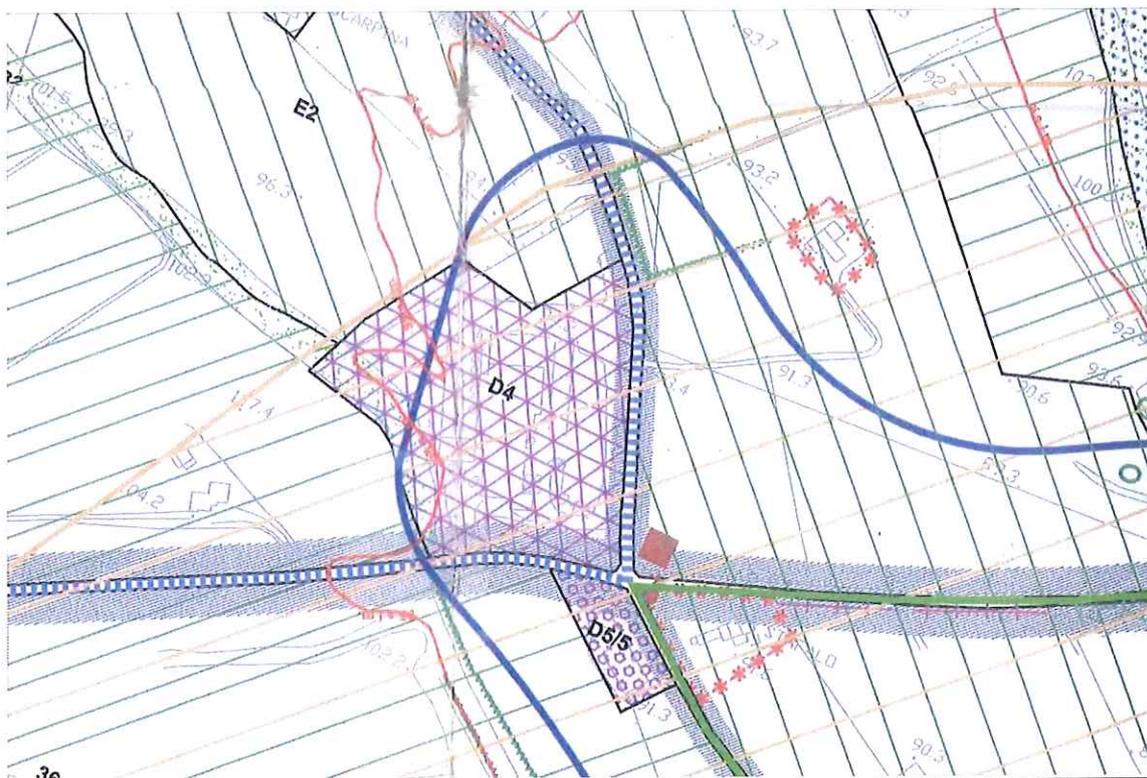
Art. 8.b – 5.2 Edificazione diffusa di natura produttiva

Art. 8.z Corridoi ecologici principali

Art. 8.cc Zone di ammortizzazione o transizione

Art. 8.ee Barriere infrastrutturali

## PRG – Piano Regolatore Comunale



Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni

Zona D4 – Agroindustriali di trasformazione

## **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 del *“Documento Programmatico del Sindaco – Gennaio 2015”*.

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

Il punto a) prevede *la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento della qualità della vita perseverando nel cammino fin qui intrapreso per la tutela della società e dell’ambiente*. L’intervento consentirà di realizzare un completamento virtuoso del compendio edilizio, inserendosi armoniosamente nell’edificato esistente, inoltre, la futura edificazione sarà attentamente relazionata alle caratteristiche del territorio circostante al fine di salvaguardare e valorizzare il territorio stesso e al fine di migliorare le qualità della vita all’interno dell’edificato esistente.

Il punto b) prevede *la promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio (come l’attività della Cantina di Custoza) e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale*.

Il punto c) prevede *il “risparmio del territorio” e delle sue risorse naturali*. L’intervento previsto andrà ad inserirsi nel lotto esistente già individuato nel PAT come zona di *“Edificazione diffusa di natura produttiva -Attività produttive non organicamente inserite”* Art. 5.2.2 . L’intervento consentirà di prevedere, in futuro, l’ampliamento corretto e la riorganizzazione degli spazi della cantina, in un’area limitrofa alla stessa. L’intervento consentirà, infatti, di collocare le nuove parti in edificazione in contiguità ai fabbricati già esistenti e su aree scoperte già a servizio della cantina stessa.

Il punto d) prevede *il risparmio ed il recupero di risorse mediante l’utilizzo di tipologie e tecnologie costruttive ispirate ai criteri di eco-compatibilità*.

La CANTINA DI CUSTOZA manifesta una sua forte propensione al risparmio, alla conservazione e al recupero delle risorse naturali del territorio di Custoza. L’attenzione

per l'ambiente ed il paesaggio circostante è testimoniata anche dall'attenzione dimostrata, nei precedenti interventi, nei confronti delle energie rinnovabili. I futuri interventi verranno inoltre basati su tipologie e tecnologie costruttive basate su criteri di eco-compatibilità e di risparmio energetico allineandosi perfettamente 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:**

Si offrono all'Amministrazione consono Contributi di Sostenibilità Ambientale, illustrati nei relativi allegati. L'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto risulta pertanto verificato.

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

Il progetto appare conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio che prevede la possibilità di adeguamento del compendio immobiliare di proprietà della Cantina di Custoza.

Le proprietà della "CANTINA DI CUSTOZA società agricola cooperativa" sono inserite all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n.5 di cui all'Art. 13 delle "Norme Tecniche" del PAT e gli interventi previsti in progetto rispetteranno infatti la qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica prevista.

Il progetto appare inoltre in linea con quanto previsto dall'art.5.2.2 delle Norme Tecniche del PAT in quanto si tratta di un "insediamento agroindustriale funzionale all'attività agricola svolta sul territorio e di carattere cooperativo".

L'intervento previsto appare congruo come estensione territoriale, occuperà infatti le parti in prossimità dei fabbricati esistenti. La quota di plusvalore generato da riconoscere al Comune è stata calcolata nel relativo allegato e risulta congrua.

c) **Localizzazione degli interventi:**

L'intervento minimizza le opere necessarie all'edificazione collocandosi in prossimità degli edifici esistenti ed all'interno del compendio di proprietà.

**COERENZA CON LE 12 AZIONI PREVISTE DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO – Gennaio 2015**

Il progetto è coerente con le **12 AZIONI** indicate dal Documento Programmatico ed in particolare al punto 5 ed al punto 6:

**5. Attività produttive esistenti**

Il progetto appare conforme alle previsioni del Documento Programmatico che prevede la *“possibilità di incentivare, anche tramite ampliamento, le attività esistenti sul territorio”* in quanto l'intervento garantirà un ottimale rapporto tra l'incremento del consumo di suolo ed il numero dei nuovi addetti previsti;

**6. Territorio del Custoza**

Il progetto appare conforme alle previsioni del Documento Programmatico in quanto riguarda interventi necessari ad incentivare una cantina vinicola di carattere cooperativistico che coltiva e commercializza il vino;

**CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA ATTUALE**

L'area E2 esistente da trasformarsi in zona D4 è pari a 9599 mq, su tale area insiste un fabbricato pari a 456.08 mq. L'area libera da fabbricati è pertanto pari a 9142.92 mq, tale valore è stato moltiplicato per il valore agricolo medio per ettaro di 11.23 €/mq per un totale di 102'674.99 €. La superficie del fabbricato esistente è pari a 456.08 mq, tale valore è stato moltiplicato per 500€/mq per un totale di 228'040,00€. Il valore dell'area è stato, pertanto, stimato sommando il valore dell'area libera da fabbricati al valore del fabbricato insistente sulla stessa risultando pari a 330'714,99€.

## **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.

## INTERVENTO

<b>Cc</b>	Costo di Costruzione immobili residenziali	0,00
	Costo di Costruzione immobili commerciali	0,00
	Costo di Costruzione immobili direzionali	0,00
	Costo di Costruzione immobili turistico/ricettivi	0,00
	Costo di Costruzione superficie produttiva (artigianale) (4800mq x 600 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo <b>Ct</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	2.880.000,00
<b>On</b>	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione ) (4800 mq x 13,93€/mq) vedi punto paragrafo calcolo <b>On</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	66.864,00
	Oneri Concessori (costo di costruzione)	0,00
<b>St</b>	Spese tecniche del proponente (6% di 2.880.000,00) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	172.800,00
<b>Sg</b>	Spese generali (3% di 2.880.000,00) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sg</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	86.400,00
<b>Sf</b>	Spese finanziarie (50% del 5% per tre anni di cc+on+st+sg) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sf</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	240.454,80
<b>U</b>	Utili del costruttore (15% di 2.880.000,00) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	432.000,00
<b>Ct</b>	<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento)</b>	<b>€ 3.878.518,80</b>

<b>TABELLA DEI RICAVI (R)</b>		
	<b>Ricavi</b>	<b>Valore €</b>
<b>R1</b>	Ricavo vendita immobili uso residenziale	0,00
<b>R2</b>	Ricavo vendita immobili uso commerciale	0,00
<b>R3</b>	Ricavo vendita immobili uso direzionale	0,00
<b>R4</b>	Ricavo vendita immobili uso turistico/ricettivo	0,00
<b>R5</b>	Ricavo vendita immobili uso produttivo (artigianale) (4800mq x 980 €/mq) N.B. non essendo riportato il valore immobiliare di riferimento per il produttivo nella zona Rurale collina (vedi <b>Tabella valori immobiliari</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco) si è stimato un valore pari a 980 €/mq	4.704.000,00
<b>Vm</b>	<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato)</b>	<b>€ 4.704.000,00</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	€ 4.704.000,00
<b>Ct</b>	Costi di realizzazione	€ 3.878.518,80
<b>Vaa</b>	Valore dell'area allo stato attuale	€ 330.714,99
<b>Bpr</b>	<b>Beneficio del privato o Plusvalenza</b>	<b>€ 494.766,21</b>

<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		
<b>Bpr</b>	<b>Plusvalenza</b>	€ 494.766,21
-	<b>Percentuale offerta del proponente</b> (non inferiore al 40%)	40%
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		<b>€ 197.906,48</b>

CANTINA SOCIALE DI  
CUSTOZA

*Q. F. F. F.*

