

Sommacampagna 28 agosto 2013

## Comune di Sommacampagna – Primo Piano degli Interventi – Presentazione di una proposta ai sensi art. 17 comma 4 L.R. 11/04

### PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Sommacampagna, a seguito dell'approvazione del PAT - entrato in vigore a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale n. 556 del 03/05/2013, pubblicata sul B.U.R. n. 42 del 17/05/2013, che ha ratificato l'approvazione - in adempimento all'art. 15, comma 1, della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004, ha deliberato con seduta di Consiglio Comunale del 3 luglio il Documento Programmatico finalizzato alla consultazione, partecipazione e concertazione degli obiettivi del Primo Piano degli Interventi.

La Giunta Comunale di Sommacampagna, con delibera presa lo scorso 11 luglio, fissava al 28 agosto il termine per la presentazione delle Proposte/Osservazioni/Manifestazioni di Interesse funzionali alla stesura del Primo Piano degli Interventi.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è di verificare e determinare gli obiettivi operativi del PI anche in relazione alle proposte/osservazioni e manifestazione d'interesse ricevute e, sulla base delle quali, concludere accordi con privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n.11/2004.

A seguito di quanto sopra espresso il sottoscritto Renzo Beltrame, \_\_\_\_\_, in veste di proprietario di un'area situata nel Comune di Sommacampagna e censita al Catasto Terreni del Comune al fg 31, particelle 253, 256, 262, 275, 300, 305, 309, 566, 567 e 568, intende formulare una proposta progettuale che possa rientrare negli obiettivi del Piano degli Interventi e quindi divenga oggetto di stipulazione del relativo accordo.

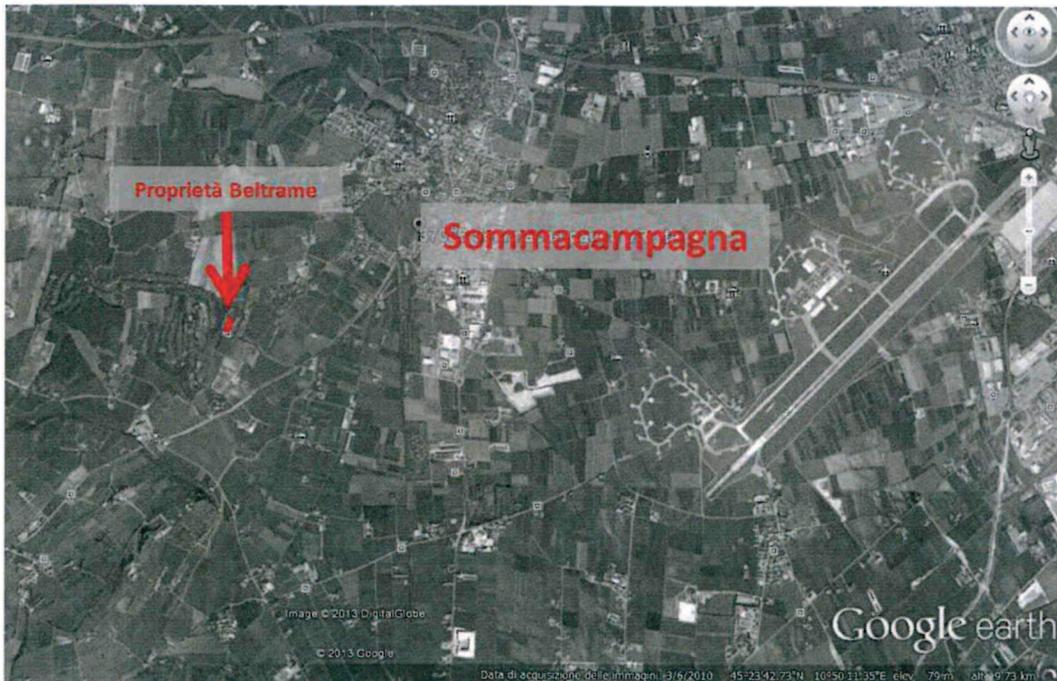
Per questo motivo si esporranno le assunzioni alla base del progetto, le motivazioni e i principali parametri della proposta. Infine si presenterà l'aspetto economico finanziario del progetto per calcolare il contributo di sostenibilità ambientale.



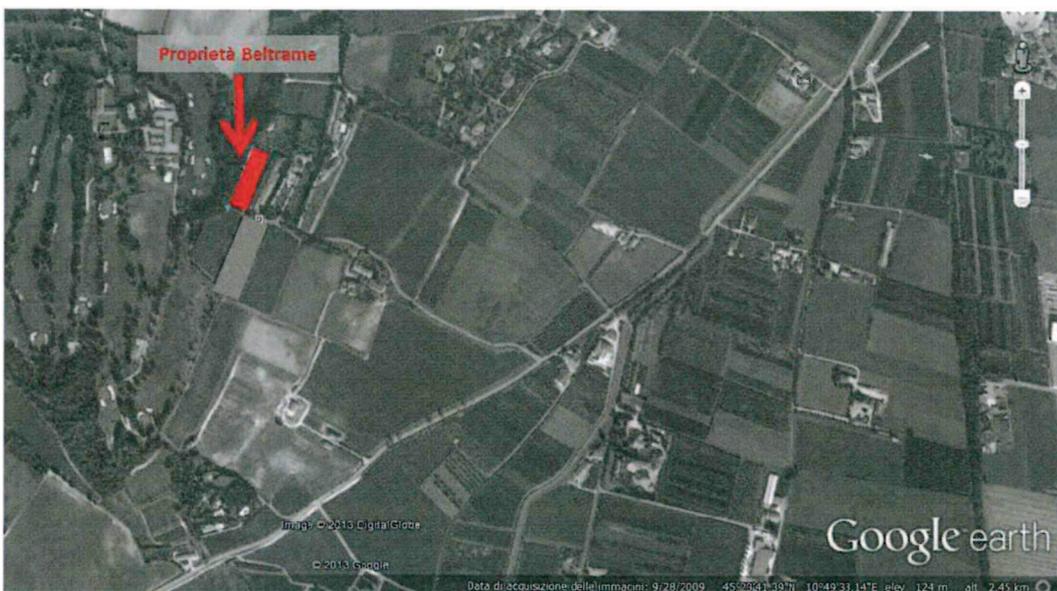
## 1. INDIVIDUAZIONE AREA

L'area si trova a nord ovest del centro abitato, in zona sopraelevata a ridosso del campo da golf.

L'area è situata all'interno dell'ATO 5. Confina a nord ovest con il Circolo Golf Verona, a sud con l'ambito di riqualificazione di proprietà della R.F.B. s.r.l. – che presenta manifestazione di interesse per la riqualifica –, a nord est con la proprietà sempre Beltrame, e a ovest con la Strada Pezzarara (strada privata che garantisce l'accesso ai lotti dell'area e al circolo del golf).



*Inquadramento generale rispetto all'abitato di Sommacampagna*

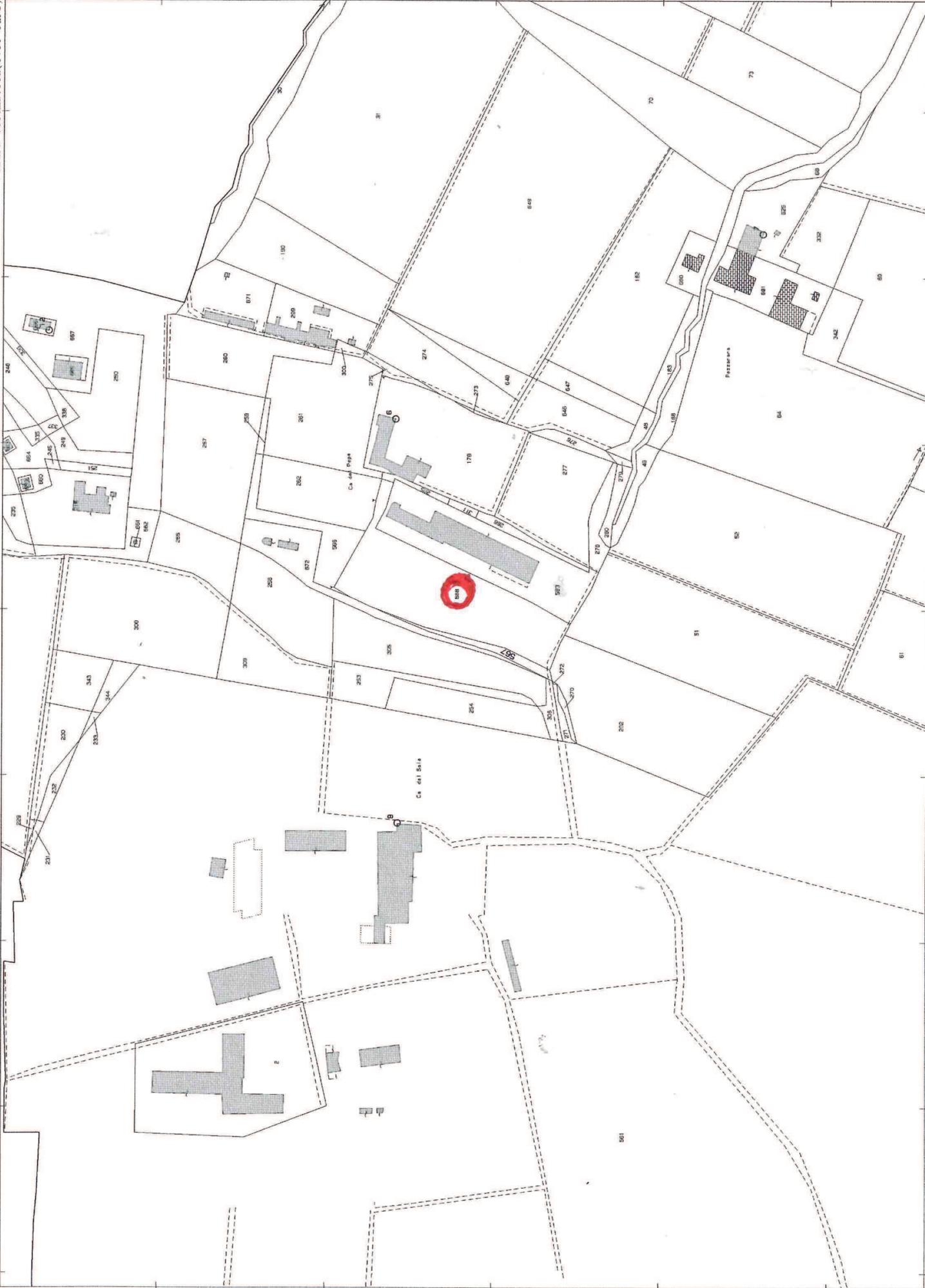


*Inquadramento di dettaglio*

## **2. PLANIMETRIE CATASTALI E DISPONIBILITA' AREA**

L'area oggetto della proposta è di proprietà del sottoscritto Renzo Beltrame,  
che l'ha acquisita con atto stipulato dal notaio Luciano Paolucci di San Pietro  
in Cariano repertorio 73038 registrato a Verona il 3 gennaio 1994.

Seguono le planimetrie catastali e le visure per soggetto





Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2013

Data: 23/08/2013 - Ora: 17.19.09

Segue

Visura n.: T92754 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>BELTRAME RENZO</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni siti nel comune di SOMMACAMPAGNA ( Codice: I821) Provincia di VERONA BELTRAME RENZO nato a VERONA il 20/11/1953 C.F.: BLTRNZ53S20L781Y	

## 1. Immobili siti nel Comune di SOMMACAMPAGNA sezione di SOMMACAMPAGNA(Codice I821A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	31	253		-	PRATO IRRIG	12 45	IABA	Euro 5,79 L. 11.205	Euro 6,11 L. 11.828		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
2	31	256		-	BOSCO CEDUO	26 32		Euro 4,08 L. 7.896	Euro 0,68 L. 1.316		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
3	31	262		-	ULIVETO	23 60	IABA		Euro 3,05 L. 5.900		VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/2001 n . 3861 .1/2001 in atti dal 19/12/2001 (protocollo n . 493479) MOD .26 N .12790 DEL 29 .05 .1998	Annotazione
4	31	275		-	PRATO IRRIG	02 49	IABA	Euro 1,16 L. 2.241	Euro 1,22 L. 2.366		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
5	31	300		-	SEMINAT IVO	01 14		Euro 0,62 L. 1.197	Euro 0,32 L. 627		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
6	31	305		-	BOSCO CEDUO	30 37		Euro 4,71 L. 9.111	Euro 0,78 L. 1.519		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
7	31	309		-	SEMIN IRRIG	19 16	IABA	Euro 17,32 L. 33.530	Euro 11,87 L. 22.992		Impianto meccanografico del 20/10/1987	
8	31	566		-	ULIVETO	12 76		Euro 2,64 L. 5.104	Euro 1,65 L. 3.190		VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/2001 n . 3861 .1/2001 in atti dal 19/12/2001 (protocollo n . 493479) MOD .26 N .12790 DEL 29 .05 .1998	Annotazione
9	31	567		-	SEMINAT IVO	03 51		Euro 1,90 L. 3.686	Euro 1,00 L. 1.931		FRAZIONAMENTO del 21/04/1993 n . 1131 .1/1993 in atti dal 23/04/1993 G . CIPRIANI	



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2013

Data: 23/08/2013 - Ora: 17.19.09

Fine

Visura n.: T92754 Pag: 2

10	31	568	-	ULIVETO	U	53	39	Euro 11,03 L. 21.356	Euro 6,89 L. 13.348	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/2001 n. 3861 .I/2001 in atti dal 19/12/2001 (protocollo n. 493479) MOD .26 N .12790 DEL 29 .05 .1998	Annotazione

**Immobile 3: Annotazione:** variazione di qualita' su dichiaraz. di parte

**Immobile 8: Annotazione:** variaz. di qualita' su dichiaraz. di parte

**Immobile 10: Annotazione:** variaz. di qualita' su dichiarazione di parte

**Totale: Superficie 01.85.19 Redditi: Dominicale Euro 49,25 Agrario Euro 33,57**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELTRAME Renzo nato a VERONA il 20/11/1953 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1993 Voltura n. 1376 .I/1994 in atti dal 10/02/1999 Repertorio n. : 73038 Rogante: PAOLUCCI LUCIANO Sede: SAN PIETRO IN CARIANO Registrazione: UR Sede: VERONA n: 25 del 03/01/1994	BLTRNZ53S20L781Y*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

### 3. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLA PROPOSTA

La proposta qui formulata si basa su tre assunti:

- (1). L'area oggetto di sviluppo rappresenta il completamento naturale della limitrofa area di riqualificazione (area B nella planimetria seguente) su cui insiste un elemento di degrado, oggetto di proposta di trasformazione. I volumi perequativi riconosciuti per l'eliminazione dell'elemento di degrado possono essere completati e collocati in maniera più razionale e funzionale considerando i comparti finitimi secondo un progetto unitario che razionalizzi l'accessibilità, le urbanizzazioni e gli standard;
- (2). La volumetria residenziale che si propone di realizzare con questo progetto non è nuova. E' frutto della traslazione di parte dei crediti edilizi derivanti dal meccanismo perequativo riconosciuto dal PAT che consente il trasferimento dei diritti edificatori della corte rurale Palazzina;
- (3). Il proponente, Renzo Beltrame, ha già raggiunto accordi con R.F.B. s.r.l. (proprietaria dell'area B della planimetria seguente) e con Nuova Corte Palazzina s.r.l. in ordine rispettivamente alla razionalizzazione del progetto urbanistico per uno sviluppo unitario e alla compravendita dei crediti edilizi per "alimentare" la proposta di progetto.

Sviluppando le assunzioni qui sintetizzate.

Partendo dalle norme tecniche del PAT, nella descrizione dell'Ambito Territoriale Omogeneo 5, a cui appartiene l'area di progetto, spicca tra i valori specifici la *"qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica elevata (ambiti naturalistici di livello regionale, disegno delle colline, aree boscate, sorgenti, corsi d'acqua, filari e siepi)"* (Art. 13 PAT).

Questa qualità di paesaggio è "interrotta" da elementi di degrado -tanto che nei vincoli elencati nell'ATO è specificata la voce *"Insediamenti produttivi non organicamente inseriti"* - che devono essere risolti per consentire il ripristino della dovuta omogeneità dell'ambito.

Per questo motivo, tra gli obiettivi specifici del PAT per l'ATO 5, viene specificata la necessità di *"riordino"* e di *"Mitigazione impatto visivo o trasferimento (credito edilizio) allevamenti intensivi e attività produttive fuori zona"*.

L'area attigua a quella oggetto della presente proposta, è attualmente occupata da un fabbricato industriale dismesso (attualmente utilizzato come deposito) che evidentemente è completamente distonico rispetto al contesto.

La proprietà (la società R.F.B. s.r.l.) è intenzionata a riqualificare il volume sfruttando le opportunità di perequazione offerte dal PAT per l'eliminazione degli elementi di degrado. Il progetto di riqualificazione prevede la trasformazione dei volumi, in ragione del 50% di quanto esistente, per realizzare una piccola lottizzazione residenziale.

Il progetto di lottizzazione può essere completato e reso più razionale, garantendo una migliore disposizione della viabilità e degli spazi comuni e a standard, utilizzando il lotto oggetto della presente proposta, così da regolarizzare la forma dell'area da riqualificare e sviluppare.

In sintesi la richiesta che viene qui formulata propone di:

- Ampliare l'area in cui riqualificare l'oggetto di degrado razionalizzando il lotto e regolarizzandone la forma mediante l'annessione di ca 4.500 mq di sedime di proprietà del proponente;

- Consentire al proponente la realizzazione di 2.000 mc con destinazione residenziale (costruiti secondo le più moderne tecniche di edilizia eco sostenibile, con attenzione ai materiali impiegati, al risparmio energetico e all'impatto arrecato) per integrare e razionalizzare il progetto urbanistico di riqualificazione che sarà sviluppato di concerto con i confinanti;

Per completare l'intervento di riqualificazione, avendo chiaro l'obiettivo di sostenibilità ambientale (collegato anche al minimo sfruttamento di SAU, legato comunque a un recupero di un sito dismesso), si ritiene che il dimensionamento massimo dell'integrazione dei volumi di riconversione di R.F.B. s.r.l. possa essere pari a 2.000 mc. L'indice derivante da questa ipotesi è pari a 0,44 mc/mq di territoriale. Si tratta di un indice di edificazione molto basso proprio in rispetto delle peculiarità ambientali del sito e della necessità di rispettare e valorizzare gli elementi qualificanti dell'ambito, allo stesso tempo garantendo all'intera lottizzazione quel minimo di massa critica per sostenere i costi di urbanizzazione e delle opere accessorie di sostenibilità senza "appesantire" troppo il costo del singolo mq di edificato. Lo scopo è proprio quello di riuscire a realizzare una lottizzazione unitaria che abbia una corretta incidenza dei costi di trasformazione per poter uscire sul mercato a un prezzo adeguato alla congiuntura dell'immobiliare italiano attuale che, secondo le previsioni oramai pressoché unanimi, si protrarrà per i prossimi anni.

Elemento fortemente qualificante della proposta è il fatto che le volumetrie di completamento previste nella proposta (i 2.000 mc) sono già esistenti.

Si tratta infatti di crediti edilizi che il proponente acquisterà dalla società Nuova Corte Palazzina e trasferirà sull'area oggetto di proposta. Il progetto, quindi, prevede l'impiego di volumetrie già assentite che il PAT consente di far "atterrare" sul territorio comunale.

Richiamando la relazione tecnica del PAT si ricava che *"Il PAT ... disciplina la materia rispetto agli indirizzi generali, individuando gli "elementi territoriali" che potenzialmente possono generare un CREDITO e detta, all'interno del Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda, gli indirizzi generali cui il PI dovrà attenersi"*

*...omissis...*

*"Va ricordato che il PI dovrà individuare anche i cosiddetti "punti di atterraggio" dei CREDITI stabilendo le modalità e le compensazioni necessarie tra le proprietà interessate, in quanto commercializzabili e quindi potenzialmente vendibili sull'intero territorio comunale a chiunque ne abbia interesse (art. 27 comma 4 della L.R. 11/2004)"*

Per quanto sopra richiamato si evidenzia che il PAT ha già riconosciuto l'esistenza di crediti edilizi ascrivibili alla Corte Palazzina e le Norme Tecniche ne hanno sancito la possibilità di trasferimento. Si consideri che all'art. 8 è previsto addirittura lo spostamento dei crediti negli ATO 1 e 2 anche in zone non specificatamente interessate dalle nuove linee di sviluppo insediativo purché nel rispetto della tutele ambientali evidenziate nel Rapporto Ambientale della VAS, previa sottoposizione della loro ubicazione alla verifica di assoggettabilità e/o alla sottoposizione alla procedura di VAS medesima ai sensi delle norme vigenti.

Sempre nelle NTA del PAT l'area di provenienza dei crediti edilizi di cui sopra e, conseguentemente, gli stessi crediti oggetto dell'accordo, sono classificabili secondo quanto indicato nell'art. 4.3 delle NTA del PAT tra le varie fragilità e pertanto possono essere trattati secondo gli artt. 8e e 8f delle predette NTA.

Per questo motivo, il trasferimento di parte della volumetria originata dalla Corte Palazzina appare:

- (a) un'ottima opportunità per il Comune che riesce ad avviare la soluzione di un problema annoso su cui pende ancora un contenzioso
- (b) un'opportunità urbanistica che consente di completare e razionalizzare una lottizzazione generata dalla riqualifica di un elemento di degrado (senza concedere alcuna volumetria aggiuntiva rispetto a quanto già assentito)

La concreta fattibilità della proposta è data dal fatto che il proponente ha già negoziato gli accordi sia con R.F.B. s.r.l. sia con Nuova Corte Palazzina s.r.l. per poter sviluppare un progetto urbanistico sostenibile e coerente con la proposta qui illustrata.

Si ribadisce che in vista degli obiettivi della pianificazione strategica, che prevedono la realizzazione di edifici in sintonia con l'ambiente, il paesaggio e in rapporto simbiotico con la morfologia del territorio e in rispetto delle previsioni della rete ecologica comunale ci si dichiara sin d'ora disponibili a concordare con l'Amministrazione le modalità tipologiche di occupazione dell'area in modo da incrementare il processo partecipativo e addivenire a una soluzione architettonica che riesca allo stesso tempo a preservare la qualità paesaggistica del sito e le nuove esigenze edificatorie.

Segue planimetria con l'indicazione dell'area Beltrame (area A) e area R.F.B. s.r.l. (area B).



#### 4. INTERESSE PUBBLICO DELL'INIZIATIVA

La proposta interpreta e applica gli obiettivi prefissati dal PAT e dal Documento Programmatico del Sindaco.

Riesce in unica soluzione a:

- Migliorare mediante razionalizzazione e semplificazione un significativo intervento di riqualificazione del territorio posto in una delle aree delicate dell'abitato di Sommacampagna. L'intervento combinato rende, di fatto, la riqualificazione più sostenibile sia tecnicamente, sia economicamente, inoltre è in linea con l'obiettivo del PI per la massima limitazione di consumo di S.A.U.;
- Realizzare le opere di urbanizzazione (sia interne che esterne all'ambito), certamente funzionali anche alla lottizzazione, tuttavia di interesse comune a tutti gli utilizzatori dell'ambito generale;
- Realizzare opere di mitigazione ambientale secondo un progetto di *landscaping* a protezione e mascheramento dell'intervento al fine di preservare le peculiarità dell'ambito;
- Riconoscere al Comune di Sommacampagna un contributo di sostenibilità ambientale che potrà essere riconosciuto anche mediante la realizzazione di opere che il Comune individuerà;
- Avviare la strada per la risoluzione del contenzioso con la proprietà della corte rurale Corte Palazzina;
- Avviare, con un piccolo intervento di pregio, tutte le attività collegate a uno sviluppo immobiliare, con il conseguente indotto economico che ne deriva. In questo momento creare un'iniziativa che dia lavoro a professionisti, imprese e artigiani rappresenta un valore aggiunto più che proporzionale all'effettivo valore delle opere commissionate;

## 5. DESCRIZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELL'INTERVENTO PRIVATO

L'intervento che si propone è un lungimirante progetto di edilizia residenziale ecosostenibile consistente in blocchi di unità uni/bifamiliari di un solo piano con zona interrata per locali accessori e servizi.

Considerando la volumetria richiesta (2.000 mc), si propone la realizzazione di 5 blocchi da 400 mc ciascuno, dotati ognuno del proprio spazio esterno di esclusiva pertinenza.

Si porrà grande attenzione allo spazio esterno di raccordo dell'intera lottizzazione (progetto unitario R.F.B. e Beltrame) per sfruttare al meglio la potenzialità offerta da un lotto più ampio, così da minimizzare e razionalizzare le circolazioni interne e gli spazi a parcheggio, dando maggior enfasi a tutti gli aspetti di progetto del paesaggio per inserire al meglio la riqualificazione proposta.

Considerando la particolarità della situazione e la necessità di avere una preventiva indicazione da parte della Pubblica Amministrazione sulla fattibilità dell'iniziativa, allo stato si è a livello di mero concetto progettuale.

Sono state individuate le tipologie edilizie che si intenderebbero adottare e si è cominciata una prima distribuzione che dovrà essere poi raccordata con la proprietà attigua, con cui sono già in corso i primi ragionamenti tecnici.

L'intervento potrebbe presentarsi come un vero e proprio insediamento eco compatibile, in linea con le più evolute ricerche legate al risparmio delle risorse energetiche e al miglioramento della qualità dell'abitare e quindi della vita stessa. L'obiettivo è quello di realizzare un insediamento modello.

Seguono alcuni esempi tratti dai progetti promossi dalla Rubner Haus, azienda *leader* nel settore delle residenze eco sostenibili realizzate in legno.



## 6. LE GARANZIE DELL'EFFETTIVA REALIZZAZIONE ED ADEMPIMENTO DEGLI IMPEGNI ASSUNTI

La proposta qui illustrata rappresenta un'interessante opportunità di sviluppo e riqualificazione. Per quanto in linea con gli obiettivi del PAT e con lo spirito generale, la proposta dovrà evidentemente essere approfondita e giustamente valutata sotto tutti i punti di vista, arrivando ad apportare quegli accorgimenti e quelle migliorie necessarie a garantire un ottimo progetto e un perfetto inserimento in un contesto di grande pregio quale quello in cui si colloca.

Con l'accoglimento della proposta progettuale qui illustrata si propone di procedere con la stipulazione di un atto unilaterale in cui il privato si impegna all'esecuzione delle opere secondo tempi e modi condivisi, prestando le dovute garanzie in ordine sia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sia al versamento del contributo di sostenibilità ambientale.

Questi concetti saranno poi ripresi e assorbiti integralmente nell'accordo pubblico privato da stipulare tra Comune e Privato. Si stabilirà il livello di dettaglio dell'accordo e in conformità a questo si fisseranno i tempi per la prestazione delle garanzie.

In questo modo il Comune riceverà a tempo debito le opportune e dovute garanzie sull'effettiva realizzazione della proposta, senza gravare però il privato di costi finanziari che andrebbero a detrimento del progetto finale e, non ultimo, del margine, con conseguente depauperamento del contributo di sostenibilità ambientale.

## 7. DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO DEL PRIVATO E CONSEGUENTE CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Per la determinazione del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo, si è seguita fedelmente la metodologia proposta con il Documento Programmatico del Sindaco.

Il metodo prevede la determinazione del beneficio privato derivante dall'intervento (dato dalla differenza tra i ricavi ottenuti e la somma dei costi sostenuti). Il Contributo di Sostenibilità viene quindi calcolato in ragione del 40% del Beneficio Privato.

La formula utilizzata per la determinazione del Beneficio Privato è dato da:

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

dove:

Bpr costituisce il beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente;

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

Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

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

Il Contributo di Sostenibilità nel nostro caso è calcolato come il 50% del Bpr

Considerando che l'intervento qui proposto è basato su volumi e visto che alcune grandezze del modello di calcolo suggerito dal Comune sono invece basate su superfici, si calcola una superficie virtuale per il calcolo:

Grandezza		U.M
Volume	2.000	mc
h. media	3	m
S. calcolata	667	mq

Conseguentemente i *driver* di calcolo del modello sono 2.000 mc e 667 mq.

Procediamo ora al calcolo delle grandezze necessarie a determinare il beneficio privato:

Vm				
<b>Ricavo vendita immobili uso residenziale</b>				
<i>Superficie utile residenziale complessiva</i>				
667 mq	x	2.800 €/mq	=	1.867.600 €
<i>Superficie accessoria (in ragione del 30% della sup. totale)</i>				
200,1 mq	x	700 €/mq	=	140.070 €
<b>TOTALE</b>				<b>2.007.670 €</b>

Il dimensionamento delle superfici accessorie, stante il livello assolutamente embrionale del progetto, è stato assunto pari al 30% della superficie totale.

Per le superfici accessorie si è assunto un prezzo di vendita pari al 25% della superficie commerciale (è equivalente a conteggiare al 25% le superfici accessorie).

Ct					
<b>Costo di costruzione</b>					
<i>Applicato su superficie utile residenziale complessiva per edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari</i>					
667 mq	x	1.200 €/mq	=	800.400 €	
<i>Applicato su superficie accessoria (in ragione del 30% della sup. totale)</i>					
200,1 mq	x	720 €/mq	=	144.072 €	
<b>TOTALE</b>				<b>944.472 €</b>	
<b>Oneri concessori/opere urbanizzazione</b>					
Oneri secondari					
2.000 mc	x	5,60 €/mc	✓ =	11.197 €	
Opere urbanizzazione					
4.500 mq	x	35 €/mq	=	157.500 €	
<b>TOTALE</b>				<b>168.697 €</b>	
<b>Spese tecniche</b>					
Applicando il 3% sul totale costruzione + Opere urbanizzazione					
1.101.972 €	✓ x	3%	=	33.059 €	
<b>TOTALE</b>				<b>33.059 €</b>	
<b>Spese generali</b>					
Applicando il 2,5% sul totale costruzione <sup>25%</sup>					
944.472 €	x	3%	=	23.612 €	
<b>TOTALE</b>				<b>23.612 €</b>	
<b>Spese e oneri finanziari</b>					
Calcolato come il 50% degli interessi per 3 anni (tasso annuo 7%)					
✓ 1.169.840 €	x	50%	=	584.920 €	
584.920 €	x	7%	=	40.944 €	
40.944 €	x	50%	=	20.472 €	
20.472 €	x	3	=	61.417 €	
<b>TOTALE</b>				<b>61.417 €</b>	
<b>Utile del costruttore</b>					
Calcolato in ragione del 15% dei c. complessivi di trasformazione (no finanza)					
✓ 1.169.840 €	x	15%	=	175.476 €	
<b>TOTALE</b>				<b>175.476 €</b>	
<b>TOTALE Ct</b>				<b>1.406.733 €</b>	

Sebbene il conteggio condotto rispecchi le indicazioni ricevute, si ritiene opportuno osservare alcuni punti del modello di calcolo proposto che non appaiono allineati con il mercato o comunque non in grado di comprendere gli effettivi costi che lo sviluppatore deve sostenere.

Nello specifico:

- Il costo di costruzione parametrico, seppur utile per omogeneizzare i calcoli, non necessariamente rispecchia il costo effettivo, soprattutto per prodotti edilizi come quelli prescelti dal proponente;
- Gli oneri di urbanizzazione indicati sopra comprendono anche il costo delle opere che effettivamente si prevede debbano essere realizzate (e come tali appartengono ai costi effettivi per lo sviluppo);
- L'incidenza del 3% del costo di costruzione per il totale delle spese tecniche sembra sottostimata. Le percentuali correnti per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, Direzione Lavori, Sicurezza, sono generalmente pari al 10% del totale dei costi di costruzione (urbanizzazioni comprese);
- Le spese generali (che comprendono la commercializzazione) solitamente vengono calcolate sui ricavi
- La limitazione a computare solo la metà degli oneri finanziari appare deleteria per il Conto Economico dello sviluppatore (inoltre non si prevede alcun onere finanziario relativo all'area).

Vaa			
Valore area agricola			
4.500 mq x	11 €/mq	=	49.140 €
Valore diritti edificatori			
2.000 mc x	242,00 €/mc	=	484.000 €
TOTALE			<b>533.140 €</b>

Per il valore dell'area si deve tener conto del valore agricolo (ricavato dai dati dell'Agenzia del Territorio 2012 – vd seguito), nonché del prezzo di acquisto dei crediti edilizi che il proponente acquista da Nuova Corte Palazzina (riportato il prezzo negoziato pari a 200 €/mc oltre IVA)

Ufficio del territorio di VERONA



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 12/04/2013  
Ora: 10.41.05

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.7 del 28/11/2012

Pubblicazione sul BUR  
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE PROGNO ALPONE Comuni di: CAZZANO DI TRAMIGNA, ILLASI, MEZZANE DI SOTTO, MONTECCHIA DI CROSARA, MONTEFORTE D'ALPONE, RONCA', SAN GIOVANNI ILARIONE, SOAVE, TREGNAGO				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA VERONESE Comuni di: BUSSOLENGO, BUTTAPIETRA, CASTEL D'AZZANO, MOZZECANE, PALU', PESCANTINA, POVEGLIANO VERONESE, SAN GIOVANNI LUPATOTO, S MARTINO BUON ALBERGO, SAN PIETRO IN CARIANO, SOMMACAMPAGNA, VALEGGIO SUL MINCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA, ZEVIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	9710,00				9630,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					17660,00			
CASTAGNETO	23860,00				23280,00			
FRUTTETO IRRIGUO	95470,00	SI		2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%) 9-ESTENSIONE DELLA MAGGIORAZIONE, SINO AD UN MASSIMO DEL 30%, A TUTTI I FRUTTETI CON CARATTERISTICHE DI INTENSIVITA.)	109250,00	SI	SI	2-IN PRESENZA DI IMPIANTO DI ACTINIDIA INTENSIVO, SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 30%) 9-ESTENSIONE DELLA MAGGIORAZIONE, SINO AD UN MASSIMO DEL 30%, A TUTTI I FRUTTETI CON CARATTERISTICHE DI INTENSIVITA.)
FRUTTETO MEDIA INTENSITA	63640,00				76330,00			
INCOLTO IMPRODUTTIVO	9710,00	SI		3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)	11230,00			3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale**

**TABELLA dei COSTI (Ct)**

Cc - Costo di Costruzione // Ristrutturazione	944.472€
On - Oneri Concessori	168.697€
Oex - Valore delle aree cedute oltre lo standard	0€
St - Spese tecniche del proponente	33.059€
Sg - Spese generali	23.612€
Sf - Oneri finanziari	61.417€
U - Utili del costruttore	175.476€
<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)</b>	<b>1.406.733€</b>

**TABELLA dei RICAVI (R)**

R1 - Ricavo vendita immobili uso residenziale	2.007.670€
R2 - Ricavo vendita immobili uso commerciale €	
R1 - Ricavo vendita immobili uso direzionale €	
R1 - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo €	
R1 - Ricavo vendita immobili uso produttivo €	
<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</b>	<b>2.007.670€</b>

Determinazione del benefico del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$$\text{Bpr} = \text{Vm} - \text{Ct} - \text{Vaa}$$

Vm - Valore complessivo di Mercato finale	2.007.670€ -
Ct - Costi di realizzazione	1.406.733€ -
Vaa - Valore dell'area allo stato attuale	533.140€ =
<b>Bpr - Plusvalenza - Benefico del Privato</b>	<b>67.797€</b>

\* \* \* \*

**Contributo di Sostenibilità Ambientale – (Bpr x 50%) € = 34.000 €**

Renzo Beltrame



