

P.I. del P.A.T. - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE  
PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE IN LOCO DI  
CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AVICOLO, SITI  
IN SOMMACAMPAGNA, VIA REZZOLA LOC. TERRUIA

**CALCOLO DEL  
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**



## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 1) Ricavo vendita fabbricati finiti (immobili a uso residenziale)

si ipotizza la realizzazione di n° 8/9 unità abitative per un totale di 2.815 mc (corrispondenti a 1/3 del volume esistente; cifre da verificare in fase di redazione del progetto definitivo); a tale quantità si aggiunge il volume accessorio (interrati, porticati, ecc.) ipotizzato nel doppio del volume urbanistico, conteggiato al 60%; il tutto diviso un'altezza media considerata di 3 m, dà la superficie totale di vendita, che moltiplicata per il corrente prezzo a mq di vendita dà i seguenti valori totali (si assume il valore considerato attuale e realistico di 1.875 €/mq relativo all'ambito di ubicazione di Sommacampagna pianura/rurale - ved. Pag. 23 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I. con un discostamento minore del 3% rispetto ai 1.900 €/mq dei valori tabellari)

Totale residenziale:  $2.815 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 938 \text{ mq} \times 1.875 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 1.759.375 \text{ €}$

Totale accessori:  $2 \times 2.815 = 5.630 \text{ mc} / 3 \text{ m} \times 60\% = 1.126 \text{ mq} \times 1.875 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 2.111.250 \text{ €}$

Totale dei ricavi (Valore di Mercato  $V_m$ ):  $1.782.833 + 2.139.400 = \dots\dots\dots 3.870.625 \text{ €}$

### 2) Costo demolizione capannoni esistenti con divisione dei materiali presenti e smaltimento alle pubbliche discariche (volume attuale circa 8.444 mc – da verificare in fase di redazione del progetto esecutivo) si presume un costo pari a 10 €/mc; valore nettamente inferiore ai 25 €/mc ipotizzato a pag. 22 del del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.

Totale demolizione e smaltimento capannoni esistenti:  $8.444 \text{ mc} \times 10 \text{ €/mc} = \dots\dots\dots 84.440 \text{ €}$

### 3) Costo per realizzazione urb. Primaria: strada di accesso, sottoservizi e standard primari.

Si ipotizza la realizzazione di una strada della lunghezza di circa 200 m lineari al costo medio stimato di 600 €/m (importo comprensivo della realizzazione dei sottoservizi, dei parcheggi e del verde degli standard primari). Strada, sottoservizi, parcheggi e verde degli standard primari verranno ceduti gratuitamente al Comune.

Totale strada, sottoservizi, parcheggi e verde:  $200 \text{ m} \times 600 \text{ €/m} = \dots\dots\dots 120.000 \text{ €}$

### 4) Costo realizzazione dei fabbricati finiti (immobili a uso residenziale)

si ipotizza la realizzazione di n° 8 unità abitative per un totale di 2.815 mc (corrispondenti a 1/3 del volume esistente; cifre da verificare in fase di redazione del progetto definitivo); a tale quantità si aggiunge il volume accessorio (interrati, porticati, ecc.) ipotizzato nel doppio del volume urbanistico, conteggiato al 60%; il tutto diviso un'altezza media considerata di 3 m, dà la superficie totale da costruire, che moltiplicata per il prezzo a mq di costo di costruzione dà i seguenti valori totali (si assume il valore a mq relativo alla tipologia residenziale che si intende realizzare ovvero tipo unifamiliari/bifamiliari/ville singole - ved. Pag. 22 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I. - 1.200 €/mq)

Totale residenziale:  $2.815 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 938 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 1.126.000 \text{ €}$

Totale accessori:  $2 \times 2.815 = 5.630 \text{ mc} / 3 \text{ m} \times 60\% = 1.126 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 1.351.200 \text{ €}$

Totale costo di costruzione fabbricati finiti:  $1.126.000 + 1.351.200 = \dots\dots\dots 2.477.200 \text{ €}$

5) **Costo per eventuale realizzazione di rilevato con vegetazione**

Si propone come barriera al rumore l'eventuale realizzazione di un rilevato di terreno con vegetazione arbustiva, che se realizzato verrà sarà considerato urb. Primaria e quindi ceduto a titolo gratuito al Comune di Sommacampagna (ved. Pag. 12 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.). Si rimanda comunque alla progettazione definitiva la scelta della soluzione progettuale più idonea in riferimento alla specificità del nuovo costruito.

Si ipotizza una lunghezza di circa 130 m lineari al costo medio stimato di 200 €/m.

Totale rilevato con vegetazione: 130 m x 200 €/m = .....**26.000 €**

6) **Monetizzazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria**

2.815 mc diviso 150 mc/abitante teorico = 18,77 arrotondati a 19 abitanti teorici.

Gli standard urbanistici primari verranno realizzati e ceduti al Comune. Gli standard urbanistici secondari sono previsti nella misura di 20 mq/ab. teorico (ved. Pag. 3 del Documento Programmatico del Sindaco, Primo P.I.).

L'urbanizzazione primaria è già presente su via Rezzola e quella che verrà realizzata dal proponente all'interno dell'ambito di intervento verrà ceduta al Comune, pertanto non contabilizzata nella monetizzazione. L'urbanizzazione secondaria, che non verrà realizzata dal proponente, viene stimata in un valore a mq da monetizzare. (si propongono/ipotizzano 40 €/mq).

Urbanizzazione Primaria: .....**realizzata e ceduta**

Urbanizzazione Secondaria: 19 abitanti teorici x 20 mq/ab. = 380 mq x 40 €/mq = .....15.200 €

Totale monetizzazione Urb. Primaria e Secondaria: 0 + 15.200 = .....**15.200 €**

7) **Oneri Concessori dovuti** (da valutare e versare all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire)

Ai fini di questo calcolo si considera come volume derivate dalle superfici di calpestio l'80% dei vol. e delle sup. lorde precedentemente ipotizzati. ( ved. Pag. 22 del Doc. Progr. Sindaco, P.I.)

- Oneri urb. secondaria = 9,24 €/mc

- Costo di costruzione al 30% degli oneri secondari = 2,772 €/mc

Totale mc residenziali da computare: 2.815 x 80% = .....2.252 mc

Totale mc accessori alla residenza da computare: 2 x 2.815 x 80% x 60% = .....2.702 mc

Totale mc da computare: 2.252 + 2.702 = .....4.954 mc

- calcolo Oneri urb. Secondaria: 4.954 mc x 9,24 €/mc = 45.774,96 € => .....45.775 €

- calcolo Costo di costruzione: 4.954 mc x 2,772 €/mc = 13.732,49 € => .....13.732 €

Totale Oneri Concessori dovuti: 45.775 + 13.372 = .....**59.507 €**

8) **Spese Tecniche**

Valutate nel 6% sul totale dei costi per giungere all'opera finale (ved. Pag. 23 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.). Fra i costi che concorrono alla determinazione dell'importo su cui applicare la percentuale indicata vi sono la demolizione dei capannoni esistenti, la realizzazione della viabilità interna con verde e parcheggi, la realizzazione dei sottoservizi, la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali, la realizzazione del rilevato con vegetazione.

Totale sp. Tecniche: 84.440 + 120.000 + 2.477.200 +26.000 = 2.707.640 € x 6 % = .....**162.458 €**

9) **Spese Generali**

Valutate nel 3% sul totale dei costi per giungere all'opera finale (ved. Pag. 23 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.)

Fra i costi che concorrono alla determinazione dell'importo su cui applicare la percentuale indicata vi sono la demolizione dei capannoni esistenti, la realizzazione della viabilità interna con verde e parcheggi, la realizzazione dei sottoservizi, la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali, la realizzazione del rilevato con vegetazione.

Totale sp. generali:  $84.440 + 120.000 + 2.477.200 + 26.000 = 2.707.640 \text{ €} \times 3 \% = \dots\dots\dots 81.229 \text{ €}$

10) **Spese e oneri finanziari**

50% dell'interesse annuo previsto per un massimo di 3 anni sull'importo del 100% dei costi previsti. (ved. Pag. 23 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.).

Si stima un interesse annuo del 3%; importo più basso del 5% previsto dal Documento Programmatico del Sindaco, P.I. ma che si ritiene ad oggi di poter adottare in questa fase di manifestazione di interesse.

$84.440 + 120.000 + 2.477.200 + 26.000 + 15.200 + 59.507 + 162.458 + 81.229 = 3.026.035 \text{ €}$

Tot. Sp. e On. Finanz. su costi per  $3.026.035 \text{ €} \times 3\% \times 3 \text{ anni} \times 50\%$  (riconosciuto) = ....**136.172 €**

11) **Utile del Costruttore**

Valutato nel 15% sul totale dei costi per giungere all'opera finale (ved. Pag. 23 del Documento Programmatico del Sindaco, P.I.).

Totale importo:  $84.440 + 120.000 + 2.477.200 + 26.000 = 2.707.640 \text{ €} \times 15 \% = \dots\dots\dots 406.146 \text{ €}$

12) **Valore attuale dell'immobile (Vaa)**

Circa 2.500 mq di capannoni con area circostante. La stima è stata fatta valutando immobili simili per tipologia, caratteristiche complessive e vetustà.

Totale importo stimato: .....**120.000 €**

13) **Calcolo della Plusvalenza Bpr**

TABELLA DEI COSTI

- Costo demolizione capannoni esistenti.....	84.440 €
- Costo per realizzazione urbanizzazione primaria.....	120.000 €
- Costo realizzazione dei fabbricati finiti .....	2.477.200 €
- Costo realizzazione rilevato con vegetazione (considerata urb. Primaria).....	26.000 €
- Monetizzazione dell'urbanizzazione secondaria.....	15.200 €
- Oneri Concessori.....	59.507 €
- Spese tecniche del proponente.....	162.458 €
- Spese generali.....	81.229 €
- Spese e oneri finanziari.....	136.172 €
- Utile del Costruttore.....	406.146 €
<b>TOTALE COSTI (Ct).....</b>	<b>3.568.312 €</b>

TABELLA DEI RICAVI

- Ricavo vendita immobili uso residenziale.....	3.870.625 €
<b>TOTALE RICAVI (Valore di Mercato Vm).....</b>	<b>3.870.625 €</b>

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa = 3.870.625 - 3.568.312 - 120.000 = 182.313 \text{ €}$$

14) Calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale

$$Bpr \times 40 \% = 182.313 \times 40\% = 72.925 \text{ € che si arrotondano a } \underline{73.000 \text{ €}}$$

L'importo individuato come Contributo di Sostenibilità Ambientale può ritenersi adeguato al tipo di intervento proposto considerando in particolare le seguenti ragioni:

- il credito edilizio è relativamente basso rispetto alla volumetria esistente (un terzo) quindi i costi fissi dell'operazione con in primo luogo la demolizione dell'esistente incidono in modo significativo;
- la zona di intervento è sì all'interno di un nucleo abitato (edificazione diffusa) ma trattasi dell'ambito pianeggiante che rispetto ad altre posizioni più prestigiose del territorio comunale dovrà scontrarsi con un mercato immobiliare tutto sommato meno "gratificante";
- è importante sottolineare che l'intervento proposto **non va a "consumare" S.A.U.** (Superficie Agricola Utilizzata) in quanto l'intero ambito di intervento rientra già nel perimetro dell' "area agricola non coltivata, fabbricati con corti annesse e tare di coltivazione" (ved. Elaborato grafico Tav. n° 1).

La parte proponente, qualora lo riteniate opportuno, è disposta a valutare soluzioni alternative e/o integrative rispetto a quanto proposto, in ottica collaborativa, al fine di un efficace conseguimento degli obiettivi privati e di Piano.

Sommacampagna, 31 Marzo 2015

La proprietà proponente:

Albertini Silvano

Albertini Mario

Albertini Leonello

*Albertini Silvano*

*Albertini Mario*

*Albertini Leonello*

Il progettista:

