



20 NOV 2017

Nr. 0025691

Titolario

6 3

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

Carlo Alberto 1 – 37066 Sommacampagna (VR)

*** **

OGGETTO: INTEGRAZIONI alle proposte delle manifestazioni di interesse presentate da Soc. Immobiliare ALFA S.r.l. // Turrini L.-Ruffo in data 07.04.2015 prot. 5422 e dalla Ditta Autoparking Caselle srl in data 03-04-2015 OPEC n. 275.20150403151857.12584.06.1.17.

I sottoscritti signori

LINERI LEONELLO, nato a Zevio (VR) il 2 luglio 1951, legale rappresentante dell'IMMOBILIARE ALFA S.R.L., codice fiscale e partita IVA n. 07695480017, con sede in 37136 Verona (VR) via Roveggia 79;

RUFFO GIANCARLO nato a Verona il 09/11/1963, C.F. RFF GCR 63S09 L781L;

RUFFO NAIR ANTONIETTA nata a Sommacampagna il 04/07/1925 C.F. RFF NNT 25L44 I821E;

RUFFO PATRIZIA nata a Sommacampagna il 11/01/1959 C.F. RFF PRZ 59A5 I1821B;

TURRINI LUIGINA nata a Sommacampagna il 14/11/1929 C.F. TRR LGN 29S54 I821R, quali proponenti la manifestazione di interesse presentata in data 07.04.2015 prot. n. 5422

CONGIUNTAMENTE

con i Sig.ri Tortella Guido nato a Sommacampagna il 18/12/1953, C.F. TRT GDU 53T18 I821B – residente in Caselle di Sommacampagna, Via degli Alpini, 14

con i Sig.ri Tortella Nicola nato a Bussolengo il 08/11/1962, C.F. TRT NCL 62S08 B296W – residente in Caselle di Sommacampagna, Via Tezze, 54/I

quali proponenti la manifestazione di interesse presentata in data 03-04-2015 - OPEC n. 275.20150403151857.12584.06.1.17.

Premesso che per quanto riguarda l'area di proprietà della soc. Immobiliare ALFA S.r.l. // RUFFO-TURRINI L:

- già da diverso tempo è in corso con il comune di Sommacampagna una trattativa per l'utilizzo dell' area di proprietà posta tra Via Tezze e Via Villa a Caselle;

- su detta area lo strumento urbanistico precedente (P.R.G.) prevedeva la possibilità di realizzare circa 46.000 mc. di volume creando un affidamento consolidato dei proprietari, consistente nella destinazione urbanistica Z.T.O. D2/E – Commerciale, direzionale ed artigianale di servizio;

- l'estensione dell'area è pari a circa 51.100 mq. di cui 46.000 mq. edificabili e 5.100 con destinazione F6;

- detta trattativa prevede che, a fronte della cessione di un'ampia area della superficie di circa 41.600 mq. da parte dei proprietari al comune di Sommacampagna per la realizzazione, da parte dello stesso Comune, di un'area a verde- parco quale *"ambito di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle"* per la mitigazione ambientale e la realizzazione da parte dei proprietari dell'ampliamento della sede stradale di Via Tezze, con la creazione di parcheggi e pista ciclo pedonale che poi verranno ceduti al Comune, lo stesso conceda ai proprietari la possibilità di trasformare, riducendola, la volumetria edificabile su detti terreni da commerciale/direzionale a parte residenziale da edificare in loco e la rimanente volumetria che manterrà la destinazione commerciale/produttiva-industriale, sotto forma di credito edilizio, da realizzare in altro sito;

- che, dopo varie proposte ed incontri volti a determinare le quote di volume realizzabile, si è arrivati a stabilire che sull'area posta tra Via Villa e Via Tezze a Caselle sarà possibile edificare 12.600 mc. di residenziale, mentre il restante volume, quale credito edilizio, pari a mc. 31.050 con destinazione commerciale (25%) e produttiva (75%) sarà possibile spostarlo in altro luogo a Caselle;

- che è in fase avanzata una trattativa con i sig.ri TORTELLA Guido e Nicola al fine di reperire delle aree dove poter fare "atterrare" il credito edilizio; detti signori hanno manifestato la loro disponibilità a cedere parte delle aree di loro proprietà poste in fregio a Via dell'Artigianato, previa riconversione di tutta la loro proprietà per un utilizzo con destinazione commerciale, residenza di servizio e produttiva-industriale;

Premesso che per quanto riguarda l'area di proprietà Autoparking Caselle srl :

- Lo sviluppo della attività oggetto principale della Ditta Autoparking Caselle srl sta vivendo un momento di particolare criticità alla luce delle dinamiche di sviluppo della politica che l'Aeroporto Catullo sta portando avanti in materia di gestione del servizio di parcheggio veicoli;

- la manifestazione di interesse riportata in oggetto, alla luce di quanto sopra esposto, perde gran parte della sua pregnanza motivazionale sul piano dello sviluppo dell'attività imprenditoriale;

- preso atto della possibilità di utilizzare quota parte dell'area di proprietà per dare collocazione al credito edilizio di competenza delle Ditte Immobiliare ALFA S.r.l. // TURRINI L.-RUFFO offrendo la possibilità di procedere ad una ipotesi di sviluppo unitario dell'area dove redistribuire le volumetrie oggi esistenti, il credito edilizio delle sopra menzionate Ditte, nonché il credito edilizio che sarà acquisito in ragione della cessione della quota parte dell'area necessaria alla realizzazione delle volumetrie oggetto di migrazione secondo quanto riportato negli allegati tecnici acclusi alla presente;

- E' intenzione di Autoparking Caselle di procedere alla razionalizzazione dell'assetto complessivo e della destinazione d'uso delle aree esterne a servizio dell'attività di parcheggio veicoli, allo scopo di razionalizzare l'attività oggi operativa sull'area, compatibilmente al piano di riassetto che sarà esplicitato in sede di predisposizione del piano urbanistico attuativo che svilupperà le previsioni della scheda norma oggetto del presente intervento;

tutto ciò premesso, in forma congiunta, gli scriventi proprietari delle aree nonché proponenti delle manifestazioni di interesse più sopra citate, chiedono che la presente sia ad integrazione delle suddette manifestazioni con preghiera che le stesse siano trattate in forma congiunta in quanto legate da interessi comuni visto che la Soc. Immobiliare ALFA S.r.l. // RUFFO-TURRINI vanta un credito edilizio derivante da previsioni urbanistiche cogenti sulle aree di competenza, la soc. Autoparking Caselle

srl ha disponibilità di aree inserite nel vigente Piano di assetto del Territorio del Comune di Sommacampagna quali aree di espansione, pertanto risulta coerente l'ipotesi di far "atterrare" detto credito, in cambio della trasformazione urbanistica dello stesso, previo riconoscimento quale indennizzo, la possibilità di un incremento di edificabilità a ristoro della cessione delle aree relative alle necessità indotte dallo sviluppo del progetto edilizio in oggetto.

A fronte dell'accoglimento della presente manifestazione di interesse il Comune di Sommacampagna potrà avere la disponibilità dell'area posta in Via Tezze sulla quale poter realizzare "l'ambito di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle" per la mitigazione ambientale, nonché ottenere la realizzazione, da parte dei proprietari, dell'ampliamento della sede stradale di Via Tezze, con la creazione di parcheggi e pista ciclo pedonale che poi verranno ceduti al Comune.

Alla presente si allegano elaborati grafici, contenenti anche estratti di mappa con individuate le proprietà, aventi solamente lo scopo di illustrare sommariamente come verranno utilizzate le aree.

Si allegano alla presente quali documenti esplicativi a supporto della corretta lettura ed interpretazione di quanto sopra esposto i seguenti documenti:

1. Planimetria generale relativa alla gestione degli interventi su Via Tezze con relativo estratto di mappa catastale;
2. Schede di calcolo della determinazione del contributo di sostenibilità ambientale relativo alla porzione di intervento abitativo su Via Tezza;
3. Planimetria generale con individuazione delle aree destinate all'atterraggio dei crediti edilizi nell'ambito della proposta di urbanizzazione del comparto di Via dell'Artigianato, comprensiva della previsione di posizionamento delle superfici produttive di pertinenza dei sigg. Tortella. Nel medesimo elaborato grafico sono riportate le aree oggetto di cambio d'uso di pertinenza degli immobili commerciali di Autoparking Caselle per le quali si propone il passaggio dalle attuali destinazioni (produttiva D2 e zona agricola) a zona D6/1 con normativa che sarà nel dettaglio definita in sede di approvazione

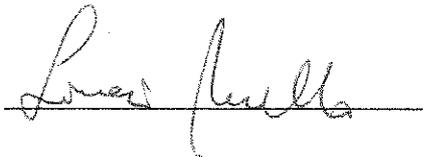
dello strumento urbanistico attuativo (PUA). Estratto di mappa delle aree interessate dall'intervento e scheda di siti esportante le superfici e la suddivisione dell'atterraggio dei crediti edilizi, superfici a standard e a viabilità previste in sede di progetto preliminare.

4. Schede di calcolo della determinazione del contributo di sostenibilità ambientale relativo a:
 - a. CSA relativo all'atterraggio dei crediti edilizi produttivi e commerciali
 - b. CSA relativo alla realizzazione delle nuove aree produttive di pertinenza dei sigg. Tortella;
 - c. CSA relativo al cambio di destinazione d'uso delle superfici accessorie all'attività di Autoparking Caselle;
5. Abaco di riepilogo generale dell'ammontare complessivo dei CSA con evidenza della valorizzazione delle aree cedute da parte di Immobiliare alfa - Ruffo - Turrini per la realizzazione delle aree di mitigazione ambientale dell'abitato di Caselle.

Cordiali saluti.

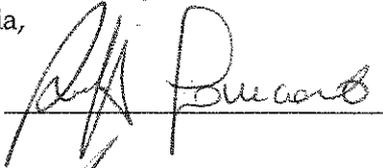
Sommacampagna li 20/11/2017

per Soc. Immobiliare Alfa S.R.L.



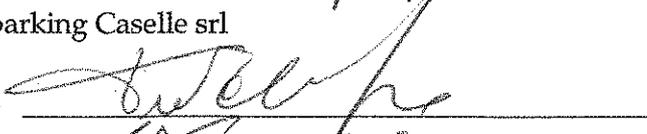
per i Sig.ri Ruffo Giancarlo, Ruffo Patrizia,

Turrini Luigina e Ruffo Nair Antonietta



per .Soc. Autoparking Caselle srl

Tortella Guido



Tortella Nicola



ABACO DI SINTESI CSA

1	IMMOBILIARE ALFA - RUFFO - TURRINI	CSA area residenziale via tezze	€	513.317,78
---	------------------------------------	---------------------------------	---	------------

2	IMMOBILIARE ALFA - RUFFO - TURRINI	CSA atterraggio cretiti in via dell'Artigianato	€	780.919,13
---	------------------------------------	---	---	------------

TOTALE CSA IMM. ALFA - RUFFO - TURRINI				€ 1.294.236,91
---	--	--	--	-----------------------

4	IMMOBILIARE ALFA - RUFFO - TURRINI	Valore aree in cessione per mitigazione ambientale = mq. 41036 x 28 €/mq.	€	1.149.008,00
---	------------------------------------	---	---	--------------

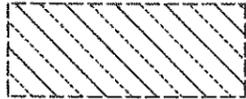
IMPORTO CSA A COMPENSAZIONE				€ 145.228,91
------------------------------------	--	--	--	---------------------

1	AUTOPARKING CASELLE - PARCHEGGIO	CSA cambio d'uso Autoparking Caselle	€	27.352,88
---	----------------------------------	--------------------------------------	---	-----------

2	AUTOPARKING CASELLE	CSA zona produttiva Tortella Guido - Nicola	€	308.756,35
---	---------------------	---	---	------------

LEGENDA

Superficie complessiva dell'area
 (Proprietà Ruffo mq. 27839,00 + Proprietà Alfa srl. mq. 23267) =
 = mq. 51106,00



superficie edificabile = mq 51106,00 x 15 % = 7666,00 mq
 volume edificabile = 12600,00 mc

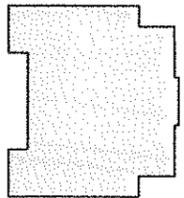
lotto 1	= sup.	977,00 mq	edificabili mc. 12600,00
lotto 2	= sup.	952,00 mq	
lotto 3	= sup.	952,00 mq	
lotto 4	= sup.	952,00 mq	
lotto 5	= sup.	958,00 mq	
lotto 6	= sup.	958,00 mq	
lotto 7	= sup.	958,00 mq	
lotto 8	= sup.	958,00 mq	
totale =		7665,00 mq < 7666,00 mq	



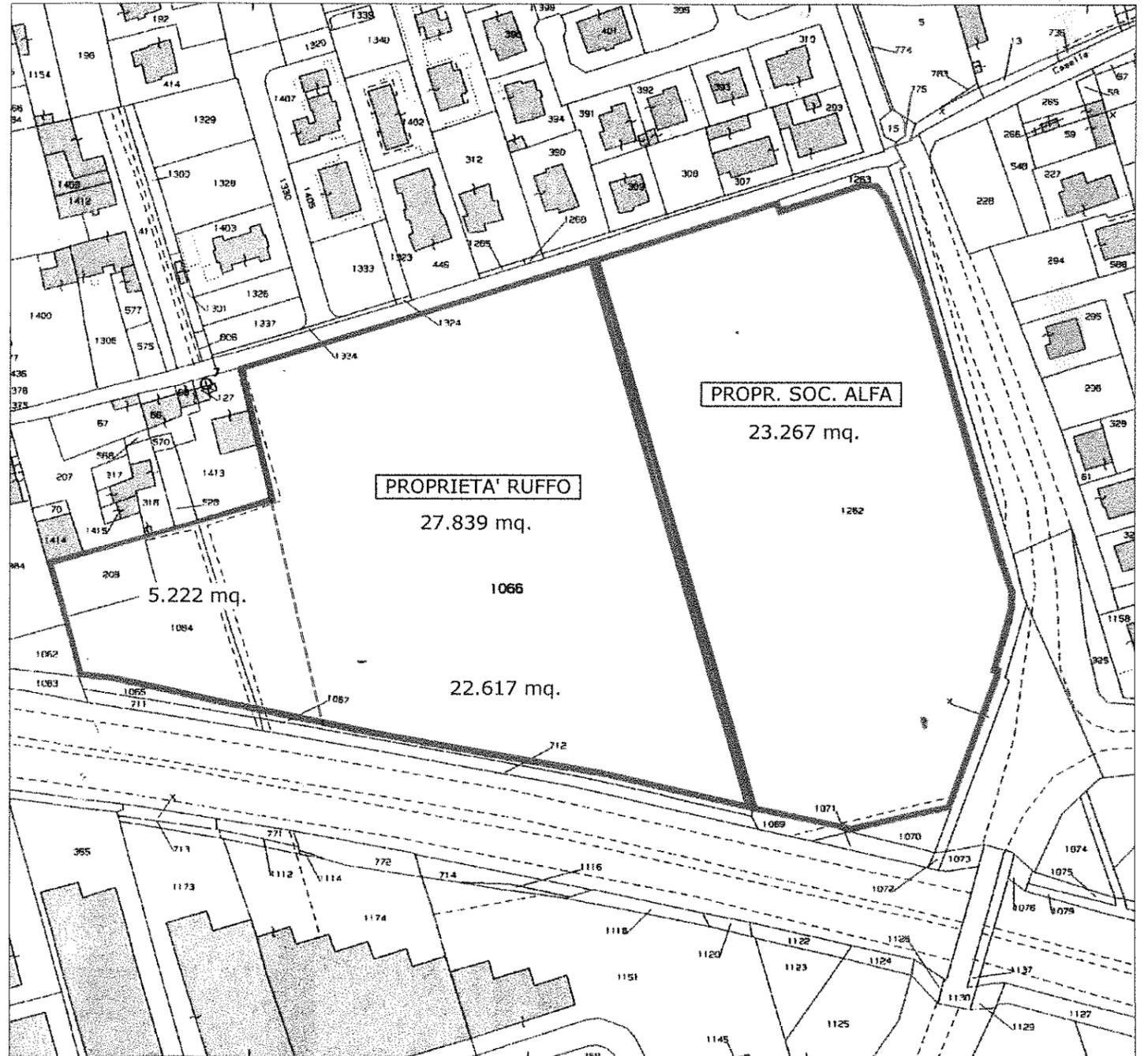
superficie per allargamento Via Tezze, pista ciclabile, e
 parcheggi da cedere al comune (P) = 1808,00 mq



superficie verde a mitigazione ambientale da cedere
 al comune = 41633,00 mq



la sagoma dei fabbricati deve intendersi indicativa e
 non vincolante





Via Tezze

Via Tezze

Autosirena A4
BS - VR - VI

proprietà RUFFO - TURRINI

proprietà IMM. ALFA

colonna di proprietà

33,85
30,70

33,85

33,85

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

7

2

3

4

5

6

7

8

100 ml

TORTELLA

	sup. mq		
AREA COMPLESSIVA	15169,40		
AREA D1	7581,00		
di cui			
Area capannone commerciale	1605,35		
Edificio esistente	427,65		
Area già oggetto di condono 1	247,5		
Area già oggetto di condono 2	379,5		
Area residua	4921		
AREA AGRICOLA	7588,40		
di cui			
Area capannone commerciale	1609,65		
Area residua	5978,75		
AREA OGGETTO DI PUA			
	Sup. lotti mq	Sup. utile mq	
AREA COMPLESSIVA	47657,44		
di cui			
Superfici in cessione per atterraggio crediti			
lotto -1-	4471,07	2235,53	
lotto -2-	2250,21	1125,00	
lotto -3-	5785,08	2892,54	
lotto -4-	6850,00	3425,00	
lotto -5-	5935,80	2968,00	
lotto -6-	5202,45	1952,00	
TOTALE AREA NECESSARIA ATTERRAGGIO CREDITI	30494,61	14598,07	
lotto Tortella -7-	8852,94	6000	
TOTALE SUP. UTILE LOTTI		20598,07	
parcheggi e verde	4765,62		
strada e marciapiedi	3544,27		



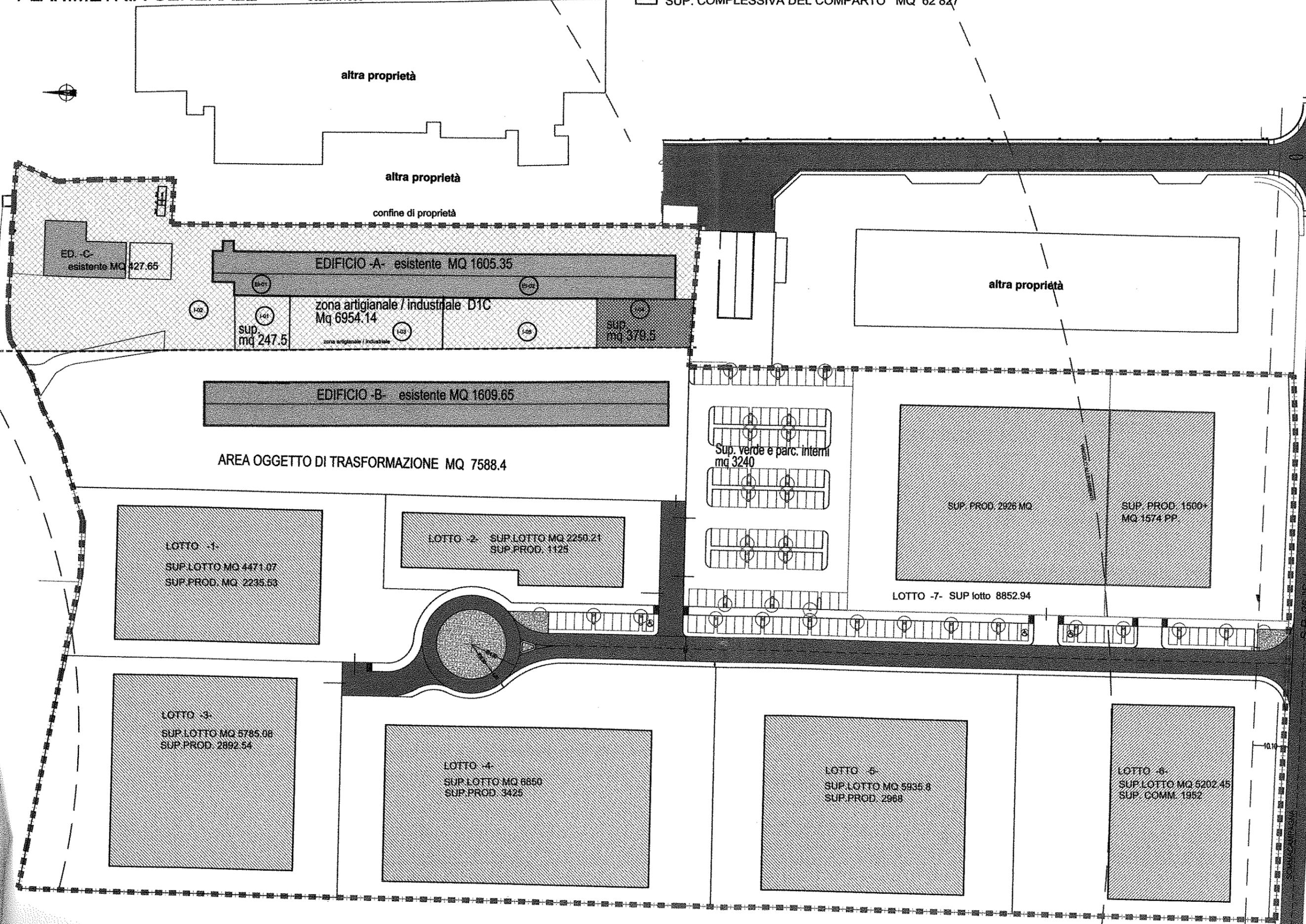
N-8900

7525

PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000

SUP. COMPLESSIVA DEL COMPARTO MQ 62 827



altra proprietà

altra proprietà

confine di proprietà

ED. -C-
esistente MQ 427.65

EDIFICIO -A- esistente MQ 1605.35

zona artigianale / industriale D1C
Mq 6954.14

sup.
mq 247.5

sup.
mq 379.5

EDIFICIO -B- esistente MQ 1609.65

AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE MQ 7588.4

LOTTO -1-
SUP.LOTTO MQ 4471.07
SUP.PROD. MQ 2235.53

LOTTO -2- SUP.LOTTO MQ 2250.21
SUP.PROD. 1125

Sup. verde e parc. interni
mq 3240

SUP. PROD. 2926 MQ

SUP. PROD. 1500+
MQ 1574 PP.

LOTTO -7- SUP lotto 8852.94

LOTTO -3-
SUP.LOTTO MQ 5785.08
SUP.PROD. 2892.54

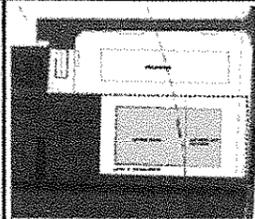
LOTTO -4-
SUP.LOTTO MQ 8850
SUP.PROD. 3425

LOTTO -5-
SUP.LOTTO MQ 5935.8
SUP.PROD. 2968

LOTTO -6-
SUP.LOTTO MQ 5202.45
SUP. COMM. 1952

URB S02 n. 01 di 01
SERIE
TELESEBEE INTERSEZIONI 2017-11-09 mq
04
LABORATI GRAFICA CORREDO DELLA
DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RELATIVA
ALLA SEDUTA DELLA GIUNTA COMUNALE
DEL 02/03/2015
AUTOPARKING CASELLE PR
31059 VALLARATA VERONA TN 0432/8474 - FAX 0432/414118
KREOS
CLAUDIO FELZA ARCHITETTO
VALE POSTERLA BR

IMMOBILIARE ALFA E ATRI 		PIANO DEGLI INTERVENTI																																																																		
		AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015																																																																		
		Analisi Tecnica delle Manifestazioni di Interesse			Novembre 2017																																																															
		Manifestazione di Interesse n. 24 prot. n. 5422 del 07.04.2015 presentata da Soc. Immobiliare Alfa - Sig.ri Ruffo - Turrini																																																																		
Calcolo del Contributo di Sostenibilità					Conteggi da effettuare in base ai parametri del Documento Programmatico (pag. 21 - 24)																																																															
Determinazione dei Ricavi (Vm)					Determinazione dei Costi (Vaa - Ct)																																																															
n.	Destinazione d'uso	Tipologia	(mq)	(€/mq)	Valore (€)	Note																																																														
1	uso : residenza (unità di misura mq)	Superfici Utili	4.200	1.950	8.190.000	Valori Caselle - Documento Sindaco	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Valore attuale dell'area</th> </tr> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Sup. (mq)</th> <th>Valore €/mq</th> <th>Valore di calcolo (€)</th> <th>Note</th> <th>Valore Atto Notarile (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valore €/mq 105</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valore Immobiliare</td> <td>9.470</td> <td>104,50</td> <td>989.615</td> <td>"Relazione Tecnica" paragrafo 7"</td> <td>non considerato</td> </tr> </tbody> </table>				Valore attuale dell'area						Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notarile (€)	Valore €/mq 105						Valore Immobiliare	9.470	104,50	989.615	"Relazione Tecnica" paragrafo 7"	non considerato																																		
		Valore attuale dell'area																																																																		
		Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)						Note	Valore Atto Notarile (€)																																																								
Valore €/mq 105																																																																				
Valore Immobiliare	9.470	104,50	989.615	"Relazione Tecnica" paragrafo 7"	non considerato																																																															
Superfici Accessorie	2.394	1.170	2.800.980																																																																	
Tot.	6.594	0	10.990.980																																																																	
2	uso : commerciale (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)</th> </tr> <tr> <th>Descrizione / Tipologia</th> <th>(mq - mc)</th> <th>Costo di costruzione</th> <th>Costo totale</th> <th>Note</th> <th>Valore di calcolo (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>edificio residenziali plurifamiliari</td> <td>5.636,40</td> <td>1.100</td> <td>6.200.040</td> <td>Tipologia vincolata: "case a schiera"</td> <td>6.200.040</td> </tr> <tr> <td>opere di urbanizzazione via Tezze</td> <td>136.340</td> <td>1,00</td> <td>136.340</td> <td>opere di compensazione urb. 1°</td> <td>136.340</td> </tr> <tr> <td>edificio misti residenza - terziario</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>edifici di tipo produttivo</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Struttura prefabbricata</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>costi di demolizione + rim. eternit</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Totale dei costi di trasformazione</td> <td>6.336.380</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)						Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)	edificio residenziali plurifamiliari	5.636,40	1.100	6.200.040	Tipologia vincolata: "case a schiera"	6.200.040	opere di urbanizzazione via Tezze	136.340	1,00	136.340	opere di compensazione urb. 1°	136.340	edificio misti residenza - terziario	0	0	0		0	edifici di tipo produttivo	0	0	0	Struttura prefabbricata	0	costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0	Totale dei costi di trasformazione					6.336.380										
		Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)																																																																		
		Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note					Valore di calcolo (€)																																																									
edificio residenziali plurifamiliari	5.636,40	1.100	6.200.040	Tipologia vincolata: "case a schiera"	6.200.040																																																															
opere di urbanizzazione via Tezze	136.340	1,00	136.340	opere di compensazione urb. 1°	136.340																																																															
edificio misti residenza - terziario	0	0	0		0																																																															
edifici di tipo produttivo	0	0	0	Struttura prefabbricata	0																																																															
costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0																																																															
Totale dei costi di trasformazione					6.336.380																																																															
Superfici Accessorie	0	0	0	0	=																																																															
Tot.	0	0	0	0	=																																																															
3	uso : direzionale (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Oneri di Urbanizzazione forfetizzati (On)</th> </tr> <tr> <th>Descrizione / Tipologia</th> <th>Parametro a mq o mc</th> <th>Sup. - vol. oneroso</th> <th>Valore indicato (€)</th> <th>Note</th> <th>Costo di Costr. (30%)</th> <th>Valore di calcolo (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onere Residenziale - 1°</td> <td>8,02</td> <td>16.909,20</td> <td>135.611,78</td> <td>compensa opere 1°</td> <td>40.683,54</td> <td>40.683,54</td> </tr> <tr> <td>Onere Residenziale - 2°</td> <td>11,68</td> <td>16.909,20</td> <td>197.499,46</td> <td>Tabella vigenti</td> <td>59.249,84</td> <td>256.749,29</td> </tr> <tr> <td>Monetizzazione Aree Standard</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>compensa aree</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oneri Industria</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Oneri Artigianato</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Totale degli oneri di urbanizzazione</td> <td>297.432,83</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Oneri di Urbanizzazione forfetizzati (On)						Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)	Onere Residenziale - 1°	8,02	16.909,20	135.611,78	compensa opere 1°	40.683,54	40.683,54	Onere Residenziale - 2°	11,68	16.909,20	197.499,46	Tabella vigenti	59.249,84	256.749,29	Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0,00	compensa aree	0	0	Oneri Industria	0,00	0	0,00	=	0	0,00	Oneri Artigianato	0,00	0	0	=	0	0	Totale degli oneri di urbanizzazione					297.432,83				
		Oneri di Urbanizzazione forfetizzati (On)																																																																		
		Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note					Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)																																																								
Onere Residenziale - 1°	8,02	16.909,20	135.611,78	compensa opere 1°	40.683,54	40.683,54																																																														
Onere Residenziale - 2°	11,68	16.909,20	197.499,46	Tabella vigenti	59.249,84	256.749,29																																																														
Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0,00	compensa aree	0	0																																																														
Oneri Industria	0,00	0	0,00	=	0	0,00																																																														
Oneri Artigianato	0,00	0	0	=	0	0																																																														
Totale degli oneri di urbanizzazione					297.432,83																																																															
Superfici Accessorie	0	0	0	0	=																																																															
Tot.	0	0	0	0	=																																																															
4	uso : turistico-ricettivo (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Aree cedute oltre gli standard (Oex)</th> </tr> <tr> <th>Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale</th> <th>Sup. (mq)</th> <th>Valore unitario (€)</th> <th>Valore di calcolo (€)</th> <th>Note</th> <th>Valore di calcolo (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aree Standard [* vedi Note]</td> <td>720</td> <td>30</td> <td>21.600</td> <td>Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.</td> <td>21.600</td> </tr> <tr> <td>Area F/6</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Totale Aree non incluso nei costi</td> <td>720</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21.600</td> </tr> </tbody> </table>				Aree cedute oltre gli standard (Oex)						Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)	Aree Standard [* vedi Note]	720	30	21.600	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	21.600	Area F/6	0	0	0		0	Totale Aree non incluso nei costi					720				21.600																								
		Aree cedute oltre gli standard (Oex)																																																																		
		Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note					Valore di calcolo (€)																																																									
Aree Standard [* vedi Note]	720	30	21.600	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	21.600																																																															
Area F/6	0	0	0		0																																																															
Totale Aree non incluso nei costi					720				21.600																																																											
Superfici Accessorie	0	0	0	0	=																																																															
Tot.	0	0	0	0	=																																																															
5	uso : produttivo (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Spese Tecniche (St)</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)</th> </tr> <tr> <th colspan="3"></th> <th>Valore (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"></td> <td>6.336.380</td> <td>0,06</td> <td>380.182,80</td> </tr> </tbody> </table>				Spese Tecniche (St)				Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)							Valore (€)				6.336.380	0,06	380.182,80																																								
		Spese Tecniche (St)																																																																		
		Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)																																																																		
			Valore (€)																																																																	
			6.336.380	0,06	380.182,80																																																															
Superfici Accessorie	0	0	0	0	=																																																															
Tot.	0	0	0	0	=																																																															
Totale dei ricavi (€)					10.990.980																																																															
Determinazione del Contributo																																																																				
Bpr = Vm - Ct - Vaa					proposto	Note																																																														
a	Vm - valore complessivo di Mercato finale			€	10.990.980																																																															
b	Ct - Costi di realizzazione			€	8.718.071																																																															
c	Vaa - valore dell'area allo stato attuale			€	989.615																																																															
d	Bpr - Plus-valenza - beneficio del privato			€	1.283.294																																																															
Contributo di Sostenibilità Ambientale			40% di Bpr = Csa	€	513.317,78																																																															
Beneficio finale del privato - Bfp			Bfp = Bpr - Csa	€	769.977																																																															
NOTE ESPLICATIVE																																																																				
La presente scheda di calcolo è relativa al calcolo del CSA irrelativo alla sola parte residenziale derivante dalla trasformazione del credito edilizio esistente sull'area di Via Villa.																																																																				
					Totale dei costi di realizzazione (€)					8.718.071																																																										



PIANO DEGLI INTERVENTI

AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015

Analisi Tecnica delle Manifestazioni di Interesse

Novembre 2017

Manifestazione di Interesse n. 24 prot. n. 5409 del 07.04.2015 presentata da Autoparking Caselle srl

Calcolo del Contributo di Sostenibilità						Conteggi da effettuare in base ai parametri del Documento Programmatico (pag. 21 - 24)								
Determinazione dei Ricavi (Vm)						Determinazione dei Costi (Vaa - Ct)								
n.	Destinazione d'uso	Tipologia	(mq)	(€/mq)	Valore (€)	Note								
1	uso : residenza	Superfici Utili	0	0	0	=	Vaa	Valore attuale dell'area						
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=		Descrizione		Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notariale (€)
		Tot.	0	0	0	=		Valore €/mq 12,00		13.800	12,00	165.600	vedi Cap. 6° Relazione Tecnica	non considerato
								Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)						
								Descrizione / Tipologia		(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)
2	uso : commerciale	Superfici Utili	0	0	0	=	edificio residenziali plurifamiliari							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=	opere di urbanizzazione							
		Tot.			0	=	edificio misti residenza - terziario							
3	uso : direzionale	Superfici Utili	0	0	0	=	edifici di tipo produttivo							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=	costi di demolizione + rim. eternit							
		Tot.				=	Totale dei costi di trasformazione							
							3.684.420							
4	uso : turistico-ricettivo	Superfici Utili	0	0	0	=	Oneri di Urbanizzazione forfettizzati (On)							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=	Descrizione / Tipologia		Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)
		Tot.			6.000	=	Onere Produttivo Industria - 1°		14,07	6.000,00	84.420,00	Tabelle vigenti	0,00	0,00
5	uso : produttivo	Superfici Utili	6.000	980	5.880.000	=	Onere Produttivo Industria - 2°		11,26	6.000,00	67.560,00	Tabelle vigenti	0,00	67.560,00
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=	Monetizzazione Aree Standard		0,00	0	0	=	0	0
		Tot.			5.880.000	=	Oneri turistico ricettivo		0,00	0	0,00	=	0	0
							Oneri residenza		0,00	0	0,00	=	0	0,00
							Oneri commercio		0,00	0	0	=	0	0
							Totale degli oneri di urbanizzazione							
							67.560,00							
							Aree cedute oltre gli standard (Oex)							
							Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale		Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)	
							Aree D2e/s		0	0	0	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	0	
							Aree F/6		0	0	0		0	
							Totale Aree non incluso nei costi		0			Totale	0	
							Spese Tecniche (St)							
							Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)						Valore (€)	
									3.684.420	0,06			221.065	
							Spese Generali (Sg)							
							Quantificazione = 3% del Costo di costruzione - trasformazione (Cc)						Valore (€)	
									3.684.420	0,03			110.533	
							Oneri finanziari (Sf)							
							Quantificazione = 50% Interesse annuo 5% per 3 anni sulle voci Cc + On + Oex + St + Sg						Valore (€)	
									0,05	4.083.578	0,50	3	306.268	
							Utile del Costruttore (U)							
							Quantificazione = 15% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)						Valore (€)	
									3.684.420	0,15			552.663	
							Totale dei costi di realizzazione (€)							
							4.942.509							

Determinazione del Contributo

Bpr = Vm - Ct - Vaa

	proposto	Note
a Vm - valore complessivo di Mercato finale	€ 5.880.000	
b Ct - Costi di realizzazione	€ 4.942.509	
c Vaa - valore dell'area allo stato attuale	€ 165.600	
d Bpr - Plus-valenza - beneficio del privato	€ 771.891	
Contributo di Sostenibilità Ambientale	€ 308.756	30% di Bpr = Csa
Beneficio finale del privato - Bfp	€ 463.135	Bfp = Bpr - Csa

Note: Nuovo insediamento produttivo Sup. utile "lorda" = mq 6.000 - Area in trasformazione = mq 13.800 - Aree standard = 10% dell'ambito = mq 1.380

NOTE ESPLICATIVE

La presente scheda di calcolo è relativa alla definizione del CSA relativo alla superficie edificabile inserita nella porposta a ristorio al sigg. Tortella per in relazione alla disponibilità alla cessione delle aree per atterraggio del credito edilizio