

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

La “CANTINA DI CUSTOZA Società agricola cooperativa”, con sede in Sommacampagna (VR) 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 realizzare tre interventi di seguito denominati A, B e C e rispettivamente adibiti a:

Intervento A – 3000mq: ampliamento della parte produttiva, imbottigliamento e deposito;

Intervento B – 300mq: ampliamento degli spazi commerciali e del punto vendita;

Intervento C – 100mq: ampliamento della zona uffici ed in generale della parte direzionale;

LOCALIZZAZIONE:

Tutti gli interventi sono previsti all'interno del compendio immobiliare di proprietà nelle vicinanze dei fabbricati esistenti e sulle attuali aree scoperte di servizio allo stesso.

L'intervento “A” potrà essere localizzato nella parte nord-ovest dell'area di proprietà in prossimità degli stabilimenti produttivi già esistenti.

Gli interventi “B” e “C” saranno invece localizzati in prossimità della parte attualmente dedicata alla parte direzionale e commerciale.

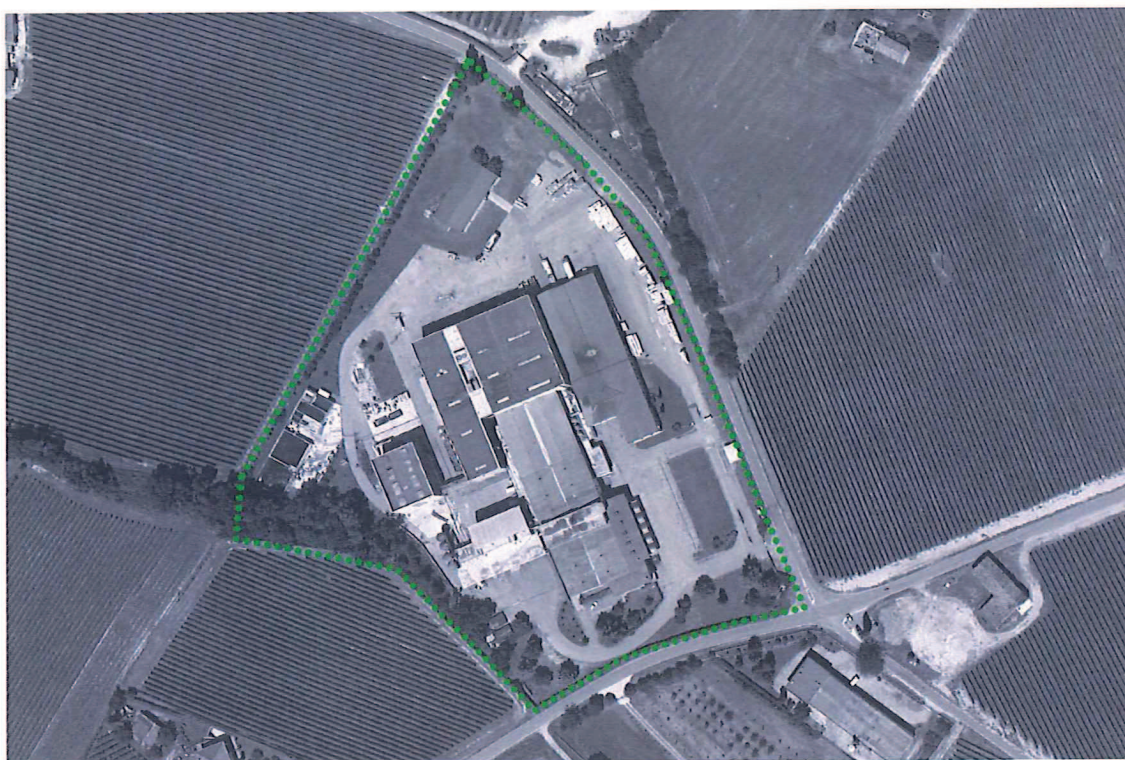
E' importante precisare che la localizzazione prevista per gli interventi rappresenta un'indicazione di massima e che la localizzazione dei singoli interventi sarà

opportunamente definita e precisata in occasione dell'accordo pubblico privato che potrà seguire l'auspicato accoglimento di codesta manifestazione d'interesse.

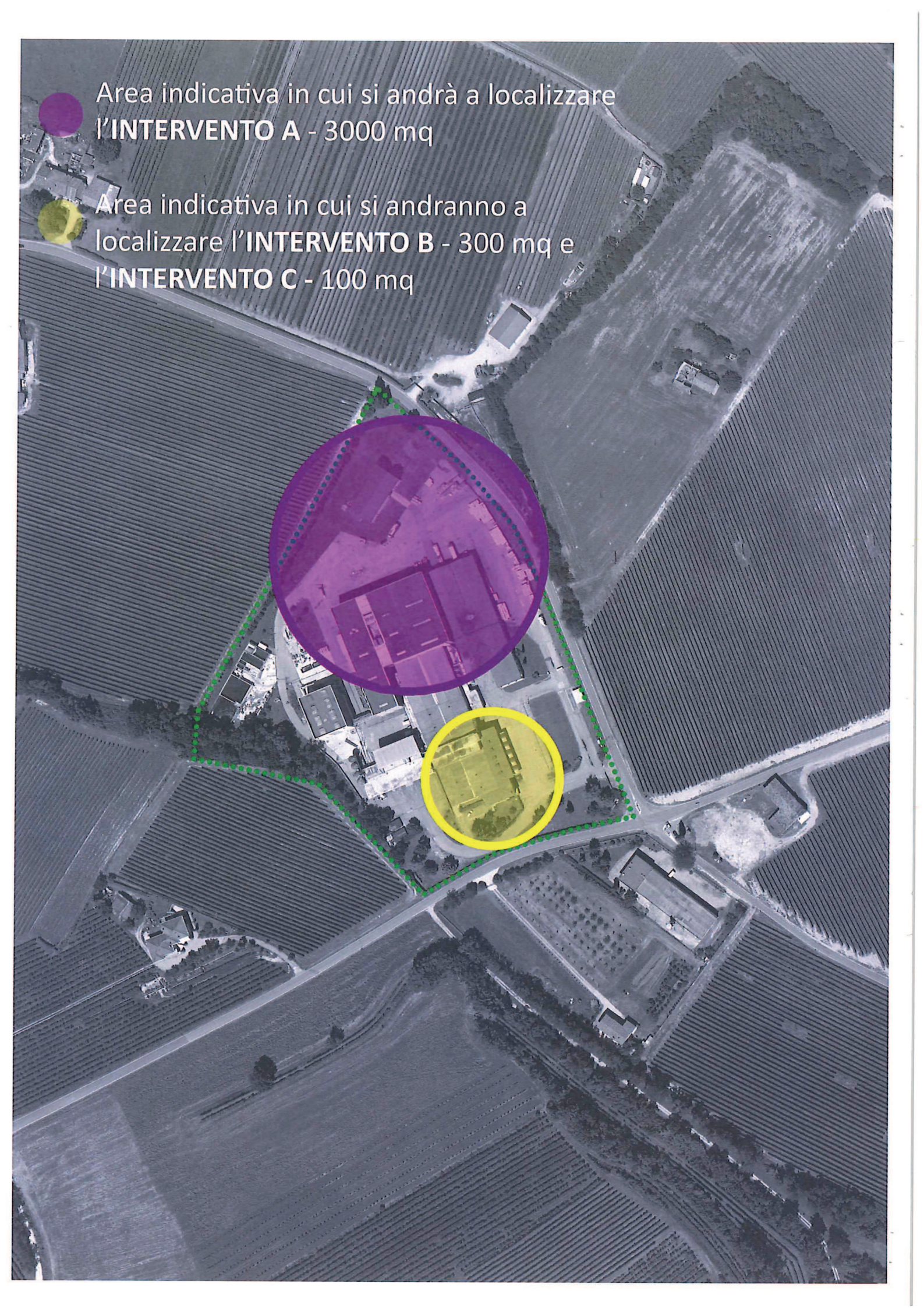
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO



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



Ortofoto con individuazione, in verde, della proprietà.



Area indicativa in cui si andrà a localizzare
l'**INTERVENTO A** - 3000 mq

Area indicativa in cui si andranno a
localizzare l'**INTERVENTO B** - 300 mq e
l'**INTERVENTO C** - 100 mq

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA

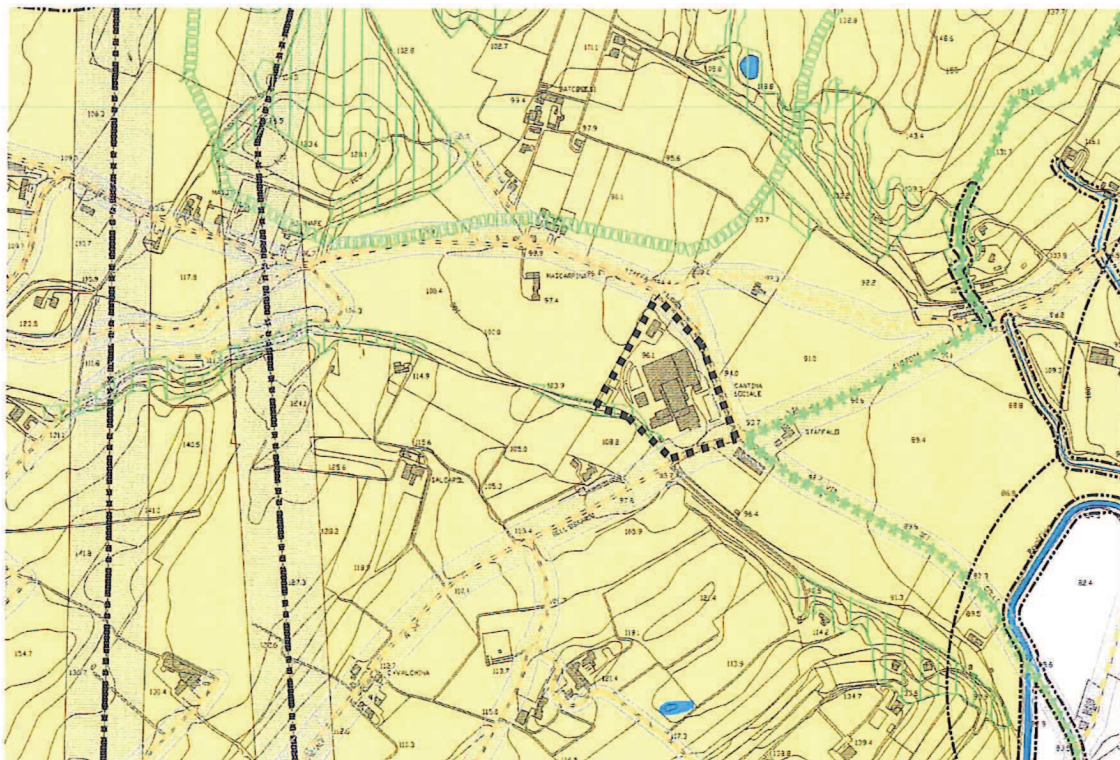


Estratto catastale con individuazione dei mappali di proprietà della CANTINA SOCIALE DI CUSTOZA Società agricola cooperativa.
Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sommacampagna al Foglio n°34 Particella n°34.

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



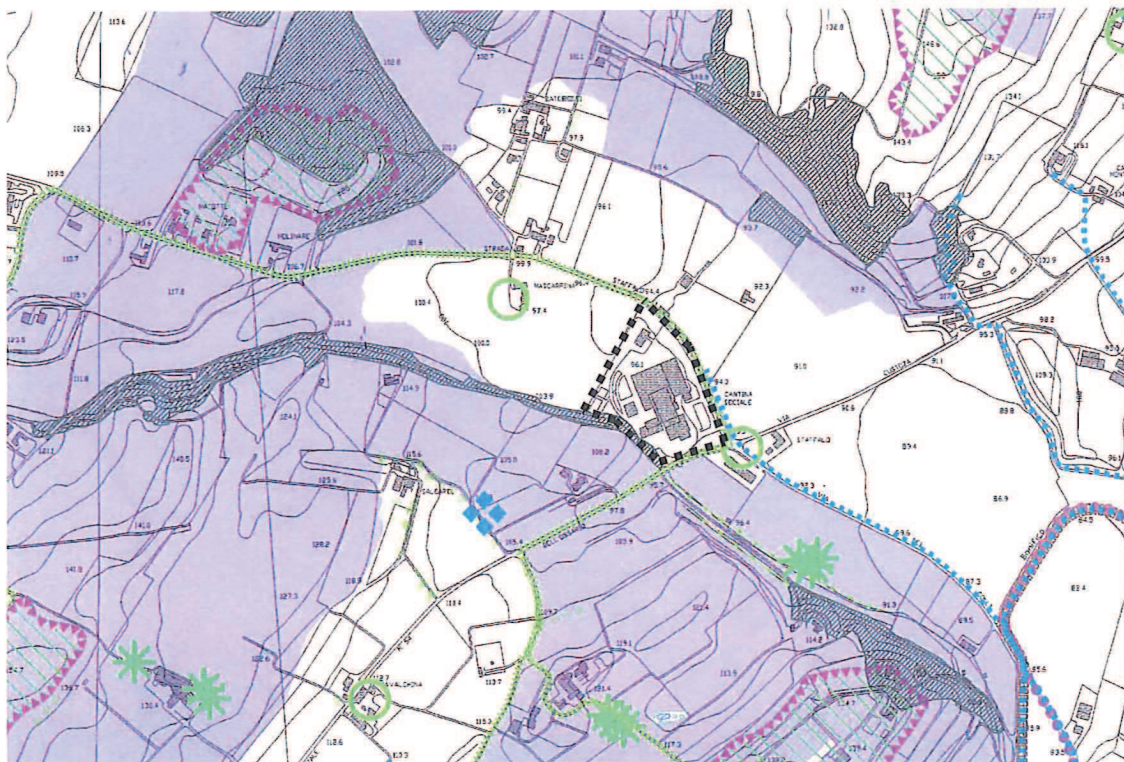
■ ■ ■ CANTINA DI CUSTOZA (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

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 invariati



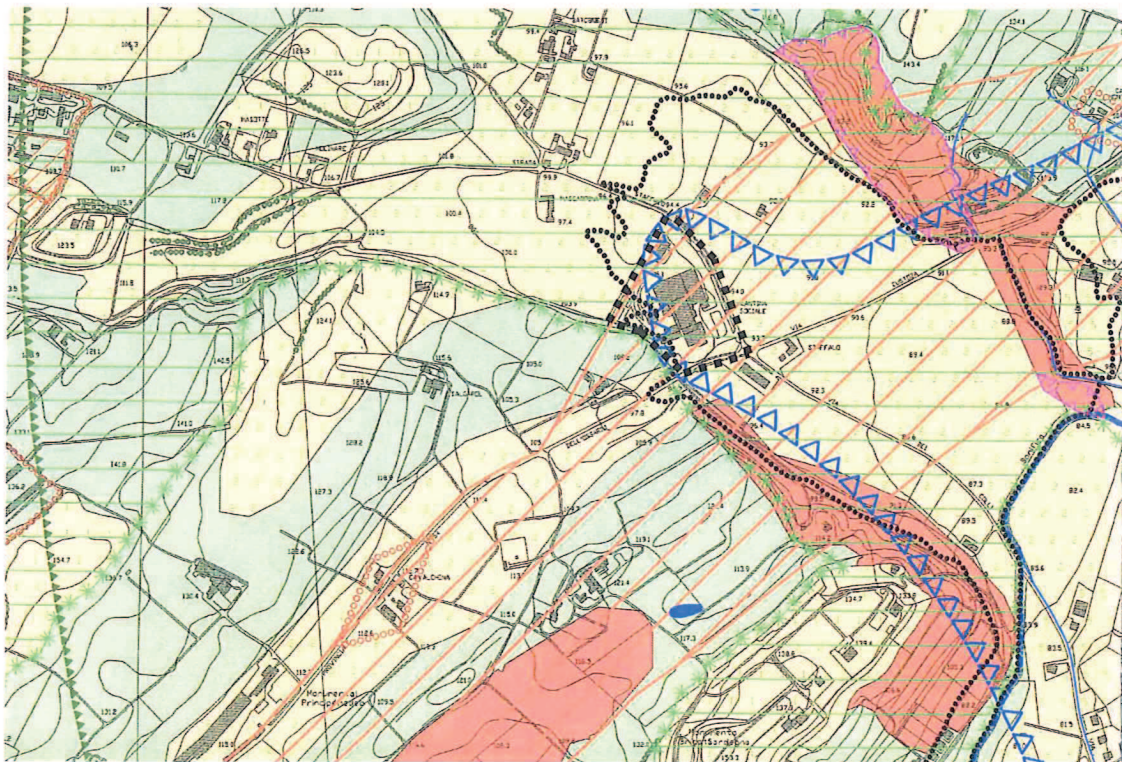
■ ■ ■ **CANTINA DI CUSTOZA** (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

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

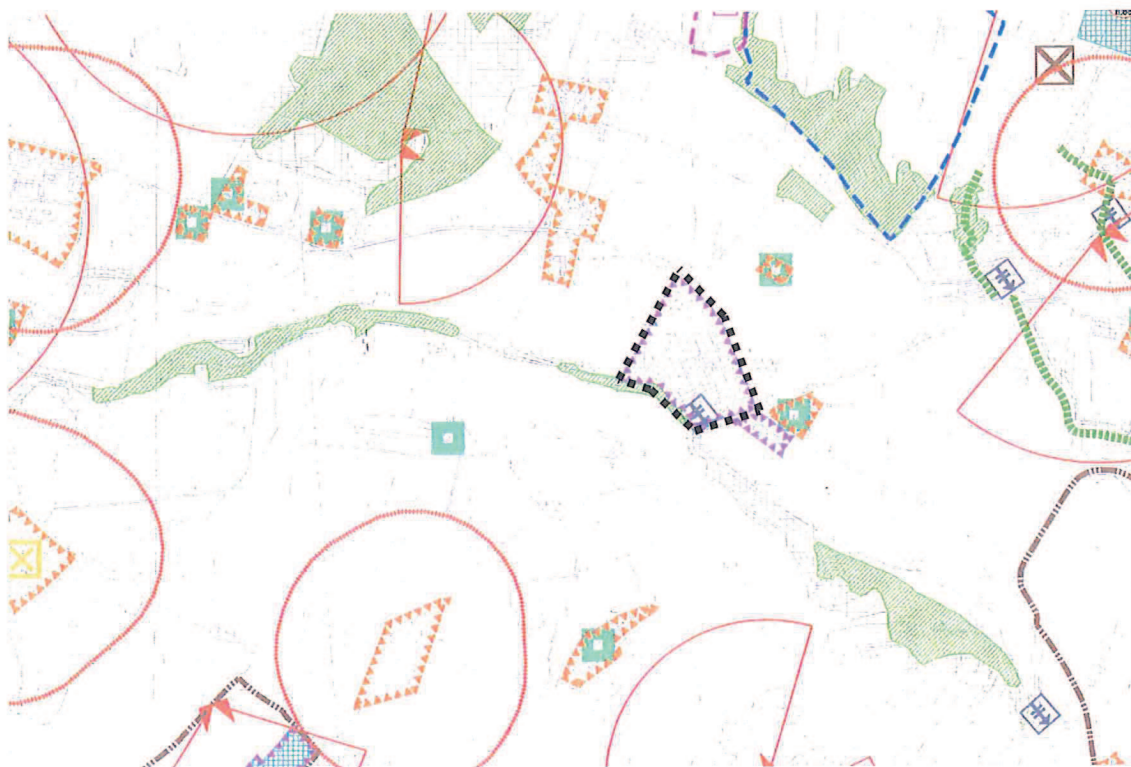
Zona di ricarica degli acquiferi

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

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, inserendosi armoniosamente nell'edificato esistente, costituisce un completamento virtuoso del compendio edilizio, 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 Sociale di Custoza) e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale*.

Il punto c) prevede *il “risparmio del territorio” e delle sue risorse naturali*. Gli interventi previsti andranno 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 prevede un ampliamento ed una riorganizzazione degli spazi della cantina all'interno dell'area già occupata dalla stessa senza consumare nuovo territorio agricolo, le nuove parti in edificazione sono infatti previste in contiguità ai fabbricati già esistenti e su aree scoperte già occupate da piazzali e/o parcheggi utilizzati a servizio della cantina stessa, pertanto non verranno occupate nuove aree verdi in allineamento al principio di *“risparmio del territorio”* posto alla base della pianificazione.

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 SOCIALE 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:

Il progetto limita il consumo del territorio e della S.A.U.-Superficie Agraria Utilizzata intervenendo in un'area di *"edificazione diffusa di natura produttiva"* già occupata da edifici.

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 Sociale 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 rispettano 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".

Gli interventi previsti appaiono congrui come estensione territoriale, occupano infatti le parti in prossimità del fabbricati esistente. 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;

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 alla 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.

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

<u>Cc</u>	Costo di Costruzione superficie artigianale (3000mq x 600 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo Ct pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	1.800.000,00
	Costo di Costruzione superficie commerciale (300mq x 1100 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo Ct pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	330.000,00
	Costo di Costruzione/Ristrutturazione superficie direzionale (100mq x 1100 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo Ct pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	110.000,00
<u>On</u>	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione artigianale) (3000 mq x 3,83€/mq) vedi punto paragrafo calcolo On pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	11.490,00
	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione commerciale) (300 mq x 19,48€/mq) vedi punto paragrafo calcolo On pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	5.844,00
	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione direzionale) (100 mq x 19,48€/mq) vedi punto paragrafo calcolo On pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	1.948,00
	Oneri Concessori (costo di costruzione) (5% di 2.240.000,00) vedi punto paragrafo calcolo On pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	112.000,00
<u>St</u>	Spese tecniche del proponente (6% di 2.240.000,00) vedi punto paragrafo calcolo St pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	134.400,00
<u>Sg</u>	Spese generali (3% di 2.240.000,00) vedi punto paragrafo calcolo Sg pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	67.200,00
<u>Sf</u>	Spese finanziarie (50% del 5% per tre anni di cc+on+st+sg) vedi punto paragrafo calcolo Sf pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	192.966,15
<u>U</u>	Utili del costruttore (15% di 2.240.000,00) vedi punto paragrafo calcolo St pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	336.000,00
<u>Ct</u>	Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento)	€ 3.101.848,15



TABELLA DEI RICAVI (R)		
Ricavi		Valore €
R1	Ricavo vendita immobili uso residenziale	0,00
R2	Ricavo vendita immobili uso commerciale (300mq x 1450 €/mq) vedi Tabella valori immobiliari pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	435.000,00
R3	Ricavo vendita immobili uso direzionale (100mq x 1450 €/mq) vedi Tabella valori immobiliari pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	145000,00
R4	Ricavo vendita immobili uso turistico-ricettivo	0,00
R5	Ricavo vendita immobili uso artigianale (3000mq x 885 €/mq) N.B. non essendo riportato il valore del terreno produttivo nella zona Rurale collina (vedi Tabella valori immobiliari pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco) si è stimato un valore pari a 885 €/mq	2.655.000,00
Vm	Totale dei Ricavi (Valore di mercato)	€ 3.235.000,00

Beneficio del privato o Plusvalenza(Bpr)		
Bpr = Vm - Ct - Vaa		Valore €
Vm	Valore complessivo di mercato finale	€ 3.235.000,00
Ct	Costi di realizzazione	€ 3.101.848,15
Vaa	Valore dell'area allo stato attuale	€ 88.400,00
Bpr	Beneficio del privato o Plusvalenza	€ 44.751,85

Contributo di Sostenibilità Ambientale		
Bpr	Plusvalenza	€ 44.751,85
-	Percentuale offerta del proponente	40%
Contributo di Sostenibilità Ambientale		€ 17.900,74

Cantina di Custoza

