



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

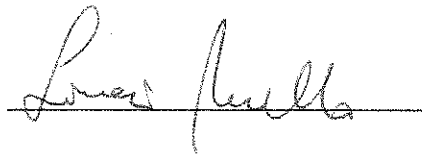
dello strumento urbanistico attuativo (PUA). Estratto di mappa delle aree interessate dall'intervento e scheda di siti esportante le superfici e la suddivisione dell'atterraggio dei crediti edilizi, superfici a standard e a viabilità previste in sede di progetto preliminare.

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.

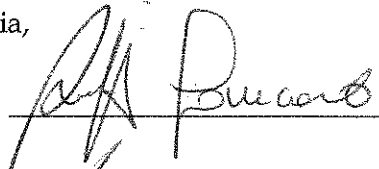
Sommacampagna li 20/11/2017

per Soc. Immobiliare Alfa S.R.L.



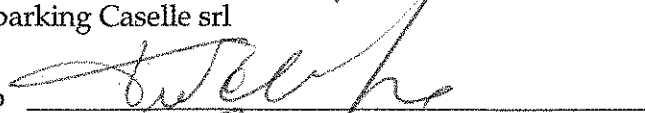
per i Sig.ri Ruffo Giancarlo, Ruffo Patrizia,

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
---	------------------------------------	---	---	--------------

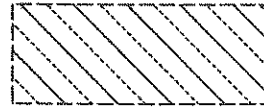
IMPORTO CSA A COMPENSAZIONE				€ 145.228,91
------------------------------------	--	--	--	---------------------

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
---	---------------------	---	---	------------

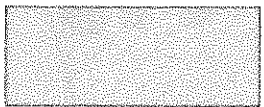
LEGENDA

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

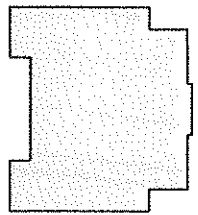
lotto 1	= sup. 977,00 mq	edificabili mc. 12600,00
lotto 2	= sup. 952,00 mq	
lotto 3	= sup. 952,00 mq	
lotto 4	= sup. 952,00 mq	
lotto 5	= sup. 958,00 mq	
lotto 6	= sup. 958,00 mq	
lotto 7	= sup. 958,00 mq	
lotto 8	= sup. 958,00 mq	
totale = 7665,00 mq < 7666,00 mq		



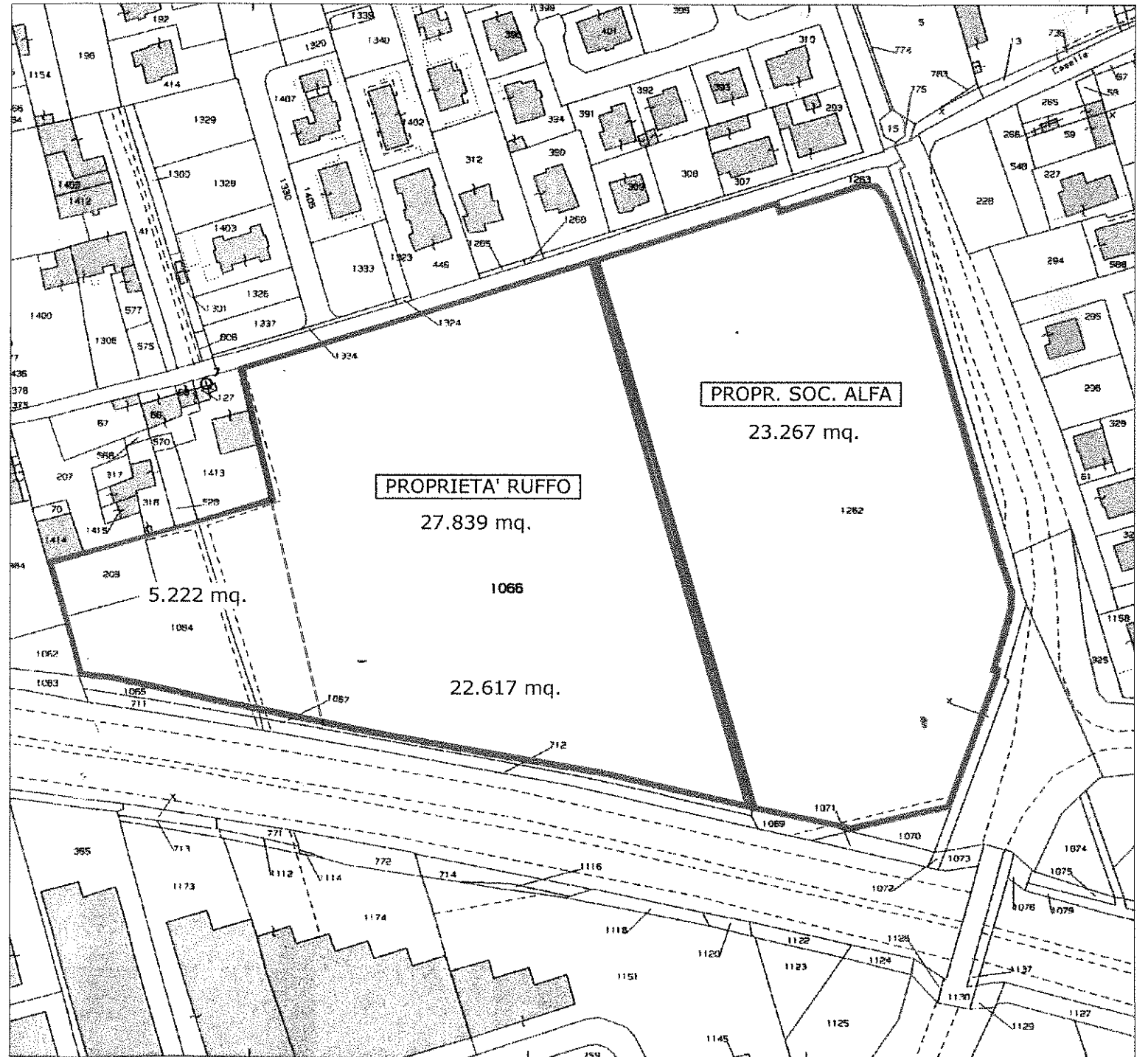
superficie per allargamento Via Tezze, pista ciclabile, e
 parcheggi da cedere al comune (P) = 1808,00 mq



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

33,85

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

29,15

1

2

3

4

5

6

7

8

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		



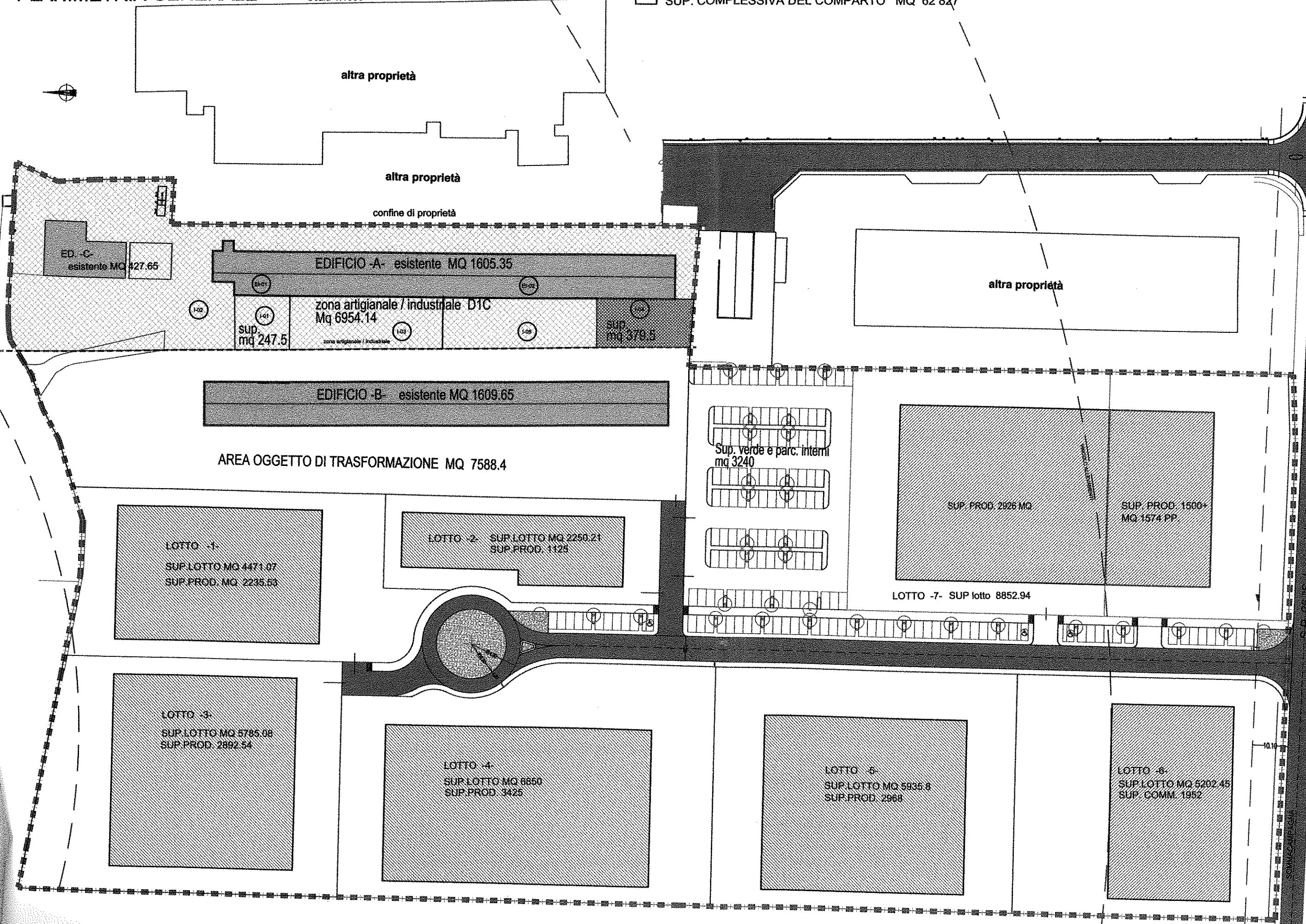
N-8900

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

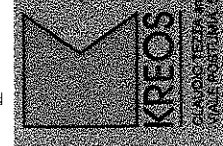
LOTTO -3-
SUP. LOTTO MQ 5785.08
SUP. PROD. 2892.54

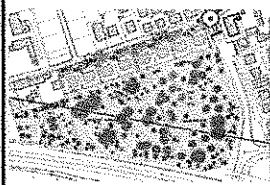
LOTTO -4-
SUP. LOTTO MQ 8850
SUP. PROD. 3425

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 - PIA CAROVIA PR
FORME: 0432/8474/01/0001/01





PIANO DEGLI INTERVENTI

AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015

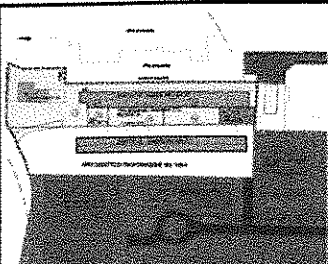
Analisi Tecnica delle Manifestazioni di Interesse

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	Superfici Utili	4.200	1.950	8.190.000	Valori Caselle - Documento Sindaco	Vaa Valore attuale dell'area <table border="1"> <thead> <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>						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																														
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																																																							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	2.394	1.170	2.800.980																																																							
		Tot.	6.594	0	10.990.980																																																							
2	uso : commerciale	Superfici Utili	0	0	0	=	Ct Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc) <table border="1"> <thead> <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">Totale dei costi di trasformazione</td> <td>6.336.380</td> </tr> </tbody> </table>						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						
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																																																							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																						
		Tot.	0	0	0	=																																																						
3	uso : direzionale	Superfici Utili	0	0	0	=	Oneri di Urbanizzazione forfetizzati (On) <table border="1"> <thead> <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">Totale degli oneri di urbanizzazione</td> <td>297.432,83</td> </tr> </tbody> </table>						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
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																																																							
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																						
		Tot.	0	0	0	=																																																						
4	uso : turistico-ricettivo	Superfici Utili	0	0	0	=	Area cedute oltre gli standard (Oex) <table border="1"> <thead> <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">Totale Aree non incluso nei costi</td> <td>720</td> <td>Totale</td> <td>21.600</td> </tr> </tbody> </table>						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	Totale	21.600																						
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	Totale	21.600																																																					
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																						
		Tot.	0	0	0	=																																																						
5	uso : produttivo	Superfici Utili	0	0	0	=	Spese Tecniche (St) Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Valore (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>6.336.380</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>380.182,80</td> </tr> </tbody> </table>							Valore (€)		6.336.380		0,06	Totale	380.182,80																																								
	Valore (€)																																																											
	6.336.380																																																											
	0,06																																																											
Totale	380.182,80																																																											
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																						
		Tot.	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.																																																												

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> IMMOBILIARE ALFA E ATRI <div style="text-align: center;"> <h2 style="margin: 0;">PIANO DEGLI INTERVENTI</h2> <p style="margin: 0;">AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015</p> <p style="margin: 0;">Analisi Tecnica delle Manifestazioni di Interesse</p> <p style="margin: 0;">Manifestazione di Interesse n. 24 prot. n. 5422 del 07.04.2015 presentata da Soc. Immobiliare Alfa - Sig.ri Ruffo -Turrini</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p style="margin: 0;">Novembre 2017</p> </div> </div>																																																													
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	0	0	0																																																								
		Superfici Accessorie	0	0	0																																																								
		Tot.	0	0	0																																																								
2	uso : commerciale (unità di misura mq)	Superfici Utili	1.952	1.700	3.318.400	utilizzato il valore del commerciale "tradizionale"																																																							
		Superfici Accessorie	0	1.020	0																																																								
		Tot.	1.952		3.318.400																																																								
3	uso : direzionale (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=																																																							
		Superfici Accessorie	0	0	0																																																								
		Tot.																																																											
4	uso : turistico-ricettivo (unità di misura mq)	Superfici Utili	0	0	0	=																																																							
		Superfici Accessorie	0	0	0																																																								
		Tot.																																																											
5	uso : produttivo (unità di misura mq)	Superfici Utili	12.580	980	12.328.400	=																																																							
		Superfici Accessorie	0	0	0																																																								
		Tot.	12.580		12.328.400																																																								
Totale dei ricavi (€)					15.646.800																																																								
Determinazione del Contributo				Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)																																																									
Bpr = Vm - Ct - Vaa				proposto	Note																																																								
a	Vm - valore complessivo di Mercato finale		€	15.646.800																																																									
b	Ct - Costi di realizzazione		€	13.308.102																																																									
c	Vaa - valore dell'area allo stato attuale		€	386.400																																																									
d	Bpr - Plus-valenza - beneficio del privato		€	1.952.298																																																									
Contributo di Sostenibilità Ambientale			40% di Bpr = Csa	€	780.919,13																																																								
Beneficio finale del privato - Bfp			Bfp = Bpr - Csa	€	1.171.379																																																								
Note : ipotesi di lavoro: Superficie aree roduttive = mq. 29.100 - Superficie aree Commerciali = mq 3.200 - Totale aree = mq 32.300 - il costo di costruzione del commercio è stimato con un incrementato al 40% perché andrebbe fatto sul computo metrico (5%) - Gli oneri 1° sono portati a scapito alla voce opere di urbanizzazione de CC-																																																													
NOTE ESPLICATIVE																																																													
La presente scheda di calcolo è relativa al dimensionamento del CSA relativo all'atterraggio dei crediti edilizi provenienti dall'interventi di Via Villa sulle aree messe a disposizione in Via dell'Artigianato.																																																													
				Valore attuale dell'area <table border="1"> <thead> <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 Aree €/mq 12,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>aree agricole in trasformazione</td> <td>32.200</td> <td>12,00</td> <td>386.400</td> <td>vedi Cap. 6° Relazione Tecnica</td> <td>non considerato</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notarile (€)	Valore Aree €/mq 12,00						aree agricole in trasformazione	32.200	12,00	386.400	vedi Cap. 6° Relazione Tecnica	non considerato																																					
Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notarile (€)																																																								
Valore Aree €/mq 12,00																																																													
aree agricole in trasformazione	32.200	12,00	386.400	vedi Cap. 6° Relazione Tecnica	non considerato																																																								
				Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc) <table border="1"> <thead> <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 commerciale "tradizionale"</td> <td>1.952</td> <td>1.100</td> <td>2.147.200</td> <td></td> <td>2.147.200</td> </tr> <tr> <td>opere di urbanizzazione commercio</td> <td>286.536</td> <td>1,00</td> <td>286.536</td> <td></td> <td>286.536</td> </tr> <tr> <td>edificio produttivo</td> <td>12.580</td> <td>600</td> <td>7.548.000</td> <td></td> <td>7.548.000</td> </tr> <tr> <td>costi di demolizione</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></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>9.981.736</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)	edificio commerciale "tradizionale"	1.952	1.100	2.147.200		2.147.200	opere di urbanizzazione commercio	286.536	1,00	286.536		286.536	edificio produttivo	12.580	600	7.548.000		7.548.000	costi di demolizione	0	0	0		0	costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0	Totale dei costi di trasformazione					9.981.736													
Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)																																																								
edificio commerciale "tradizionale"	1.952	1.100	2.147.200		2.147.200																																																								
opere di urbanizzazione commercio	286.536	1,00	286.536		286.536																																																								
edificio produttivo	12.580	600	7.548.000		7.548.000																																																								
costi di demolizione	0	0	0		0																																																								
costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0																																																								
Totale dei costi di trasformazione					9.981.736																																																								
				Oneri di Urbanizzazione forfettizzati (On) <table border="1"> <thead> <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 commerciale - 1°</td> <td>51,83</td> <td>1.952,00</td> <td>101.172,16</td> <td>Tabelle vigenti</td> <td>30.351,65</td> <td>30.351,65</td> </tr> <tr> <td>Onere commerciale - 2°</td> <td>21,44</td> <td>1.952,00</td> <td>41.850,88</td> <td>Tabelle vigenti</td> <td>12.555,26</td> <td>54.406,14</td> </tr> <tr> <td>Monetizzazione Aree Standard</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>nessuna</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oneri Produttivo - 1° -Industria</td> <td>14,07</td> <td>1.952</td> <td>27.464,64</td> <td>Tabelle vigenti</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Oneri Produttivo - 2° -Industria</td> <td>11,26</td> <td>1.952</td> <td>21.979,52</td> <td>Tabelle vigenti</td> <td>0,00</td> <td>21.979,52</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>106.737,31</td> </tr> </tbody> </table>			Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)	Onere commerciale - 1°	51,83	1.952,00	101.172,16	Tabelle vigenti	30.351,65	30.351,65	Onere commerciale - 2°	21,44	1.952,00	41.850,88	Tabelle vigenti	12.555,26	54.406,14	Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0	nessuna	0	0	Oneri Produttivo - 1° -Industria	14,07	1.952	27.464,64	Tabelle vigenti	0,00	0,00	Oneri Produttivo - 2° -Industria	11,26	1.952	21.979,52	Tabelle vigenti	0,00	21.979,52	Oneri Artigianato	0,00	0	0	=	0	0	Totale degli oneri di urbanizzazione					106.737,31
Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)																																																							
Onere commerciale - 1°	51,83	1.952,00	101.172,16	Tabelle vigenti	30.351,65	30.351,65																																																							
Onere commerciale - 2°	21,44	1.952,00	41.850,88	Tabelle vigenti	12.555,26	54.406,14																																																							
Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0	nessuna	0	0																																																							
Oneri Produttivo - 1° -Industria	14,07	1.952	27.464,64	Tabelle vigenti	0,00	0,00																																																							
Oneri Produttivo - 2° -Industria	11,26	1.952	21.979,52	Tabelle vigenti	0,00	21.979,52																																																							
Oneri Artigianato	0,00	0	0	=	0	0																																																							
Totale degli oneri di urbanizzazione					106.737,31																																																								
				Aree cedute oltre gli standard (Oex) <table border="1"> <thead> <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 D2e/s</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Aree 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>Totale</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			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					Totale	0																														
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					Totale	0																																																							
				Spese Tecniche (St) Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc) <table border="1"> <tr> <td>9.981.736</td> <td>0,06</td> <td>598.904</td> </tr> </table>			9.981.736	0,06	598.904																																																				
9.981.736	0,06	598.904																																																											
				Spese Generali (Sg) Quantificazione = 3% del Costo di costruzione - trasformazione (Cc) <table border="1"> <tr> <td>9.981.736</td> <td>0,03</td> <td>299.452</td> </tr> </table>			9.981.736	0,03	299.452																																																				
9.981.736	0,03	299.452																																																											
				Oneri finanziari (Sf) Quantificazione = 50% Interesse annuo 5% per 3 anni sulle voci Cc + On + Oex + St + Sg <table border="1"> <tr> <td>0,05</td> <td>10.986.830</td> <td>0,50</td> <td>3</td> <td>824.012</td> </tr> </table>			0,05	10.986.830	0,50	3	824.012																																																		
0,05	10.986.830	0,50	3	824.012																																																									
				Utile del Costruttore (U) Quantificazione = 15% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc) <table border="1"> <tr> <td>9.981.736</td> <td>0,15</td> <td>1.497.260</td> </tr> </table>			9.981.736	0,15	1.497.260																																																				
9.981.736	0,15	1.497.260																																																											
Totale dei costi di realizzazione (€)					13.308.102																																																								



PIANO DEGLI INTERVENTI

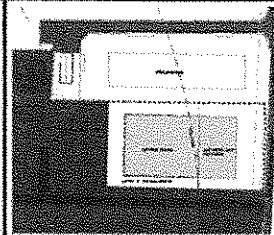
AVVISO PUBBLICO del 06.03.2015 - Scadenza termini 07.04.2015

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 <table border="1"> <thead> <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 12,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aree zona D1</td> <td>4.921</td> <td>30,00</td> <td>147.630</td> <td>Valore ricavato per similitudine</td> <td>non considerato</td> </tr> <tr> <td>Aree agricole</td> <td>4.979</td> <td>20,00</td> <td>99.580</td> <td>Valore ricavato per similitudine</td> <td>non considerato</td> </tr> </tbody> </table>							Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notarile (€)	Valore €/mq 12,00						Aree zona D1	4.921	30,00	147.630	Valore ricavato per similitudine	non considerato	Aree agricole	4.979	20,00	99.580	Valore ricavato per similitudine	non considerato																																																																									
Descrizione	Sup. (mq)	Valore €/mq	Valore di calcolo (€)	Note	Valore Atto Notarile (€)																																																																																																									
Valore €/mq 12,00																																																																																																														
Aree zona D1	4.921	30,00	147.630	Valore ricavato per similitudine	non considerato																																																																																																									
Aree agricole	4.979	20,00	99.580	Valore ricavato per similitudine	non considerato																																																																																																									
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																																																																								
		Tot.	0	0	0	=																																																																																																								
2	uso : commerciale	Superfici Utili	0	0	0	=																																																																																																								
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																																																																								
		Tot.			0	=																																																																																																								
3	uso : direzionale	Superfici Utili	0	0	0	=																																																																																																								
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																																																																								
		Tot.				=																																																																																																								
4	uso : turistico-ricettivo	Superfici Utili	0	0	0	=																																																																																																								
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																																																																								
		Tot.				=																																																																																																								
5	Parcheggi a servizio D6-	Sup. parcheggi e aree man.	9.900	60	594.000	=																																																																																																								
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=																																																																																																								
		Tot.	9.900		594.000	=																																																																																																								
Totale dei ricavi (€)					594.000																																																																																																									
Determinazione del Contributo							Costo di trasformazione (costruzione - ristrutturazione) (Cc)																																																																																																							
Bpr = Vm - Ct - Vaa							<table border="1"> <thead> <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>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>opere di urbanizzazione</td> <td>9.900</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>opere di compensazione urb. 1°</td> <td>0</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>Realizzazione parcheggi pavimentati</td> <td>9.900</td> <td>24</td> <td>237.600</td> <td>Pavimentazione e gestione acque</td> <td>237.600</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">Totale dei costi di trasformazione</td> <td>237.600</td> </tr> </tbody> </table>							Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)	edificio residenziali plurifamiliari	0	0	0		0	opere di urbanizzazione	9.900	0,00	0	opere di compensazione urb. 1°	0	edificio misti residenza - terziario	0	0	0		0	Realizzazione parcheggi pavimentati	9.900	24	237.600	Pavimentazione e gestione acque	237.600	costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0	Totale dei costi di trasformazione					237.600																																																							
Descrizione / Tipologia	(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)																																																																																																									
edificio residenziali plurifamiliari	0	0	0		0																																																																																																									
opere di urbanizzazione	9.900	0,00	0	opere di compensazione urb. 1°	0																																																																																																									
edificio misti residenza - terziario	0	0	0		0																																																																																																									
Realizzazione parcheggi pavimentati	9.900	24	237.600	Pavimentazione e gestione acque	237.600																																																																																																									
costi di demolizione + rim. eternit	0	0	0		0																																																																																																									
Totale dei costi di trasformazione					237.600																																																																																																									
a	Vm - valore complessivo di Mercato finale	€		proposto	594.000	Note	<table border="1"> <thead> <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>Oneri Produttivo Industria - 1°</td> <td>14,07</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>Tabella vigenti</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Oneri Produttivo Industria - 2°</td> <td>11,26</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>Tabella vigenti</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Monetizzazione Aree Standard</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oneri turistico ricettivo</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oneri residenza</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 commercio</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale degli oneri di urbanizzazione</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>						Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)	Oneri Produttivo Industria - 1°	14,07	0,00	0,00	Tabella vigenti	0,00	0,00	Oneri Produttivo Industria - 2°	11,26	0,00	0,00	Tabella vigenti	0,00	0,00	Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0		0	0	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						0,00																																										
Descrizione / Tipologia	Parametro a mq o mc	Sup. - vol. oneroso	Valore indicato (€)	Note	Costo di Costr. (30%)	Valore di calcolo (€)																																																																																																								
Oneri Produttivo Industria - 1°	14,07	0,00	0,00	Tabella vigenti	0,00	0,00																																																																																																								
Oneri Produttivo Industria - 2°	11,26	0,00	0,00	Tabella vigenti	0,00	0,00																																																																																																								
Monetizzazione Aree Standard	0,00	0	0		0	0																																																																																																								
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						0,00																																																																																																								
b	Ct - Costi di realizzazione	€			278.408		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione / Tipologia</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 cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Aree D2e/s</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Aree F/6</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Totale Aree non incluso nei costi</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						Descrizione / Tipologia	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)	Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	0	0	0	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	0	Aree D2e/s	0	0	0		0	Aree F/6	0	0	0		0	Totale Aree non incluso nei costi					0																																																																				
Descrizione / Tipologia	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)																																																																																																									
Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	0	0	0	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	0																																																																																																									
Aree D2e/s	0	0	0		0																																																																																																									
Aree F/6	0	0	0		0																																																																																																									
Totale Aree non incluso nei costi					0																																																																																																									
c	Vaa - valore dell'area allo stato attuale	€			247.210		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">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>Oneri turistico ricettivo</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oneri residenza</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 commercio</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>=</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale degli oneri di urbanizzazione</td> <td>0,00</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 (€)	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						0,00																																																								
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 (€)																																																																																																								
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						0,00																																																																																																								
d	Bpr - Plus-valenza - beneficio del privato	€			68.382		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Aree cedute oltre gli standard (Oex)</th> </tr> <tr> <th>Descrizione / Tipologia</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 cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Aree D2e/s</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Aree F/6</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Totale Aree non incluso nei costi</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						Aree cedute oltre gli standard (Oex)							Descrizione / Tipologia	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)	Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	0	0	0	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	0	Aree D2e/s	0	0	0		0	Aree F/6	0	0	0		0	Totale Aree non incluso nei costi					0																																																													
Aree cedute oltre gli standard (Oex)																																																																																																														
Descrizione / Tipologia	Sup. (mq)	Valore unitario (€)	Valore di calcolo (€)	Note	Valore di calcolo (€)																																																																																																									
Aree cedute per realizzazione della Rete Ecologica Comunale	0	0	0	Aree del comparto della M.I. di interesse n. 5422 del 2015.	0																																																																																																									
Aree D2e/s	0	0	0		0																																																																																																									
Aree F/6	0	0	0		0																																																																																																									
Totale Aree non incluso nei costi					0																																																																																																									
Contributo di Sostenibilità Ambientale							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Spese Tecniche (St)</th> </tr> <tr> <th colspan="7">Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)</th> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>237.600</td> <td>0,06</td> <td>14.256</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th colspan="7">Spese Generali (Sg)</th> </tr> <tr> <th colspan="7">Quantificazione = 3% del Costo di costruzione - trasformazione (Cc)</th> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>237.600</td> <td>0,03</td> <td>7.128</td> </tr> <tr> <th colspan="7">Oneri finanziari (Sf)</th> </tr> <tr> <th colspan="7">Quantificazione = 50% interesse annuo 5% per 3 anni sulle voci Cc + On + Oex + St + Sg</th> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>0,05</td> <td>258.984</td> <td>0,50</td> <td>3</td> <td>19.424</td> </tr> <tr> <th colspan="7">Utile del Costruttore (U)</th> </tr> <tr> <th colspan="7">Quantificazione = 15% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)</th> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>237.600</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale dei costi di realizzazione (€)</td> <td>278.408</td> </tr> </tbody> </table>							Spese Tecniche (St)							Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)												237.600	0,06	14.256	Spese Generali (Sg)							Quantificazione = 3% del Costo di costruzione - trasformazione (Cc)												237.600	0,03	7.128	Oneri finanziari (Sf)							Quantificazione = 50% interesse annuo 5% per 3 anni sulle voci Cc + On + Oex + St + Sg												0,05	258.984	0,50	3	19.424	Utile del Costruttore (U)							Quantificazione = 15% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)												237.600	0,00	0	Totale dei costi di realizzazione (€)						278.408
Spese Tecniche (St)																																																																																																														
Quantificazione = 6% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)																																																																																																														
					237.600	0,06	14.256																																																																																																							
Spese Generali (Sg)																																																																																																														
Quantificazione = 3% del Costo di costruzione - trasformazione (Cc)																																																																																																														
					237.600	0,03	7.128																																																																																																							
Oneri finanziari (Sf)																																																																																																														
Quantificazione = 50% interesse annuo 5% per 3 anni sulle voci Cc + On + Oex + St + Sg																																																																																																														
					0,05	258.984	0,50	3	19.424																																																																																																					
Utile del Costruttore (U)																																																																																																														
Quantificazione = 15% del Costo di costruzione - Trasformazione (Cc)																																																																																																														
					237.600	0,00	0																																																																																																							
Totale dei costi di realizzazione (€)						278.408																																																																																																								
Beneficio finale del privato - Bfp							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">NOTE ESPLICATIVE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta</td> </tr> </tbody> </table>							NOTE ESPLICATIVE							La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1							Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																		
NOTE ESPLICATIVE																																																																																																														
La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1																																																																																																														
Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																																														
Contributo di Sostenibilità Ambientale							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">NOTE ESPLICATIVE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta</td> </tr> </tbody> </table>							NOTE ESPLICATIVE							La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1							Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																		
NOTE ESPLICATIVE																																																																																																														
La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1																																																																																																														
Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																																														
Beneficio finale del privato - Bfp							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">NOTE ESPLICATIVE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta</td> </tr> </tbody> </table>							NOTE ESPLICATIVE							La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1							Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																		
NOTE ESPLICATIVE																																																																																																														
La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1																																																																																																														
Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																																														
Note: Nuovo insediamento produttivo Sup. utile "lorda" = mq 6.000 - Area in trasformazione = mq 13.800 - Aree standard = 10% dell'ambito = mq 1.380							<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">NOTE ESPLICATIVE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta</td> </tr> </tbody> </table>							NOTE ESPLICATIVE							La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1							Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																		
NOTE ESPLICATIVE																																																																																																														
La presente scheda di calcolo è relativa al cambio di destinazione d'uso delle sole aree esterne di pertinenza dell'attività di Autoparking Caselle dalle attuali destinazioni a zona D6-1																																																																																																														
Considerata la specificità della proposta non si ritiene di computare a detrazione l'utile dell'impresa in quanto intrinsecamente ricompeso nella fattispecie stessa della proposta																																																																																																														



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 Notarile (€)
		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)						
2	uso : commerciale	Superfici Utili	0	0	0	=		Descrizione / Tipologia		(mq - mc)	Costo di costruzione	Costo totale	Note	Valore di calcolo (€)
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=		edificio residenziali plurifamiliari		0	0	0		0
		Tot.			0	=		opere di urbanizzazione		84.420	1,00	84.420	opere di compensazione urb. 1°	84.420
								edificio misti residenza - terziario		0	0	0		0
3	uso : direzionale	Superfici Utili	0	0	0	=		edifici di tipo produttivo		6.000	600	3.600.000	Struttura prefabbricata	3.600.000
	(unità di misura mq)	Superfici Accessorie	0	0	0	=		costi di demolizione + rim. eternit		0	0	0		0
		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	980	5.880.000	=	Onere Produttivo Industria - 1°		14,07	6.000,00	84.420,00	Tabelle vigenti	0,00	0,00
					5.880.000	=	Onere Produttivo Industria - 2°		11,26	6.000,00	67.560,00	Tabelle vigenti	0,00	67.560,00
							Monetizzazione Aree Standard		0,00	0	0		0	0
							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	30% di Bpr = Csa		€	308.756									
	Beneficio finale del privato - Bfp	Bfp = Bpr - Csa		€	463.135									
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														