

# bricolo falsarella associati

vicolo olmo 21, 37066, sommacampagna, verona - tel. fax +39 045 515 311 e-mail : info@bricolofalsarella.it



**Allegato 1)**

**Relazione Illustrativa sostitutiva con calcolo del contributo di sostenibilità ambientale per gli interventi previsti.**

**Manifestazione di Interesse/Proposta di Accordo Ex Articolo 6 della Legge Regionale 11/04**

Golf Club Verona spa, Via Cà del Sale 15, Sommacampagna,

\* N.B.: la presente "Relazione Illustrativa sostitutiva con calcolo del contributo di sostenibilità ambientale per gli interventi previsti" sostituisce tutti i documenti allegati alla "Manifestazione d'interesse" del 28.08.2013

03 APR. 2015

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
Ufficio Tecnico Edilizia

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PAISAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Filippo Bricolo  
n° 7360  
Sezione A  
Autore architetto  
ARCHITETTO



La società **Golf Club Verona S.p.a.**,

è proprietaria di una vasto compendio immobiliare, di notevole pregio paesaggistico, sito in Sommacampagna in località Cà del Sale.

### **OBIETTIVI:**

La Società, valutate le esigenze di ampliamento e aggiornamento delle sue strutture e dotazioni, ha interesse a realizzare due interventi di seguito denominati A, B rispettivamente adibiti a:

#### **Intervento A:**

- deposito macchine agricole,
- deposito materiali per la manutenzione dei campi,
- deposito di sementi e fertilizzanti,
- area ricovero e manutenzione golf karts,
- altre funzioni a supporto della manutenzione tecnica dei campi e al ricovero dei macchinari necessari alla stessa.

#### **Intervento B:**

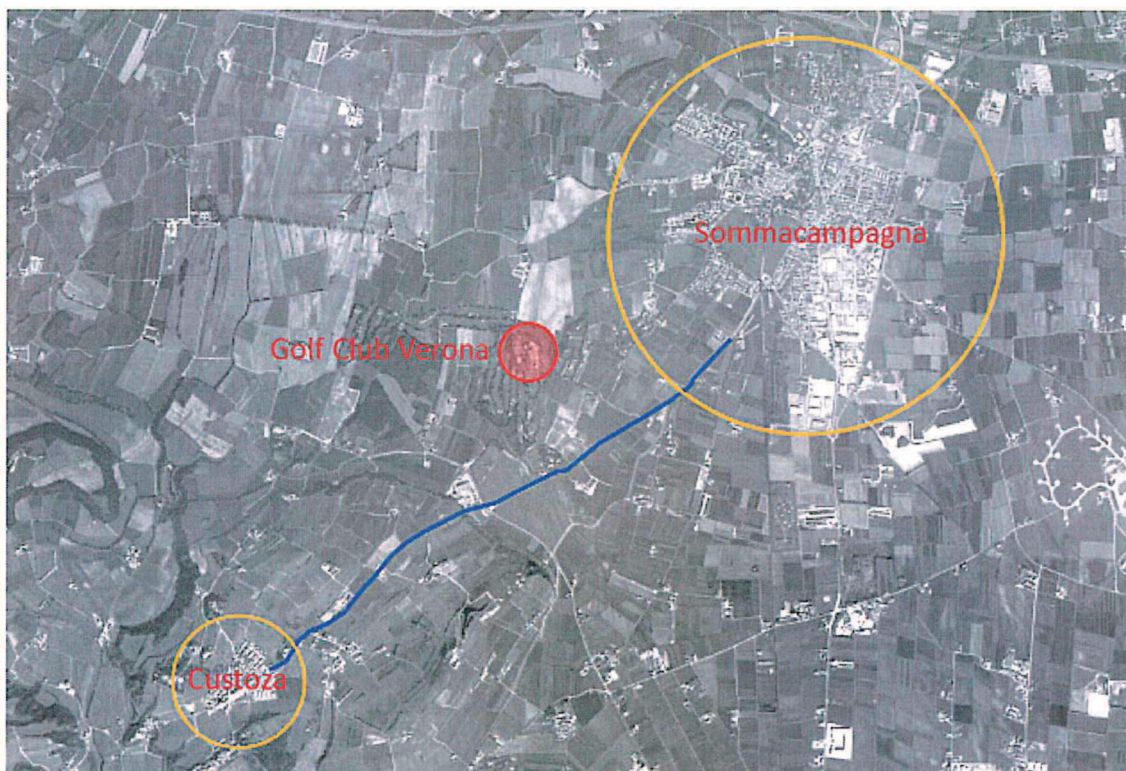
- ampliamento Club House,
- sala ristorante,
- sala per convegni/spazi polivalenti,
- altre funzioni a supporto della Club House principale.

La società è inoltre intenzionata a comprendere tra le zone da dedicare al gioco del golf anche l'area di proprietà indicata nel PAT come Art. 8p "Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto" e contraddistinta da un tratteggio viola nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" del PAT stesso.

La nuova parte da comprendere tra le aree da dedicare all'attività sportiva del golf si trova nella parte centrale della proprietà sul lato Ovest.

## INDIVIDUAZIONE DELL'AREE OGGETTO DI INTERVENTO

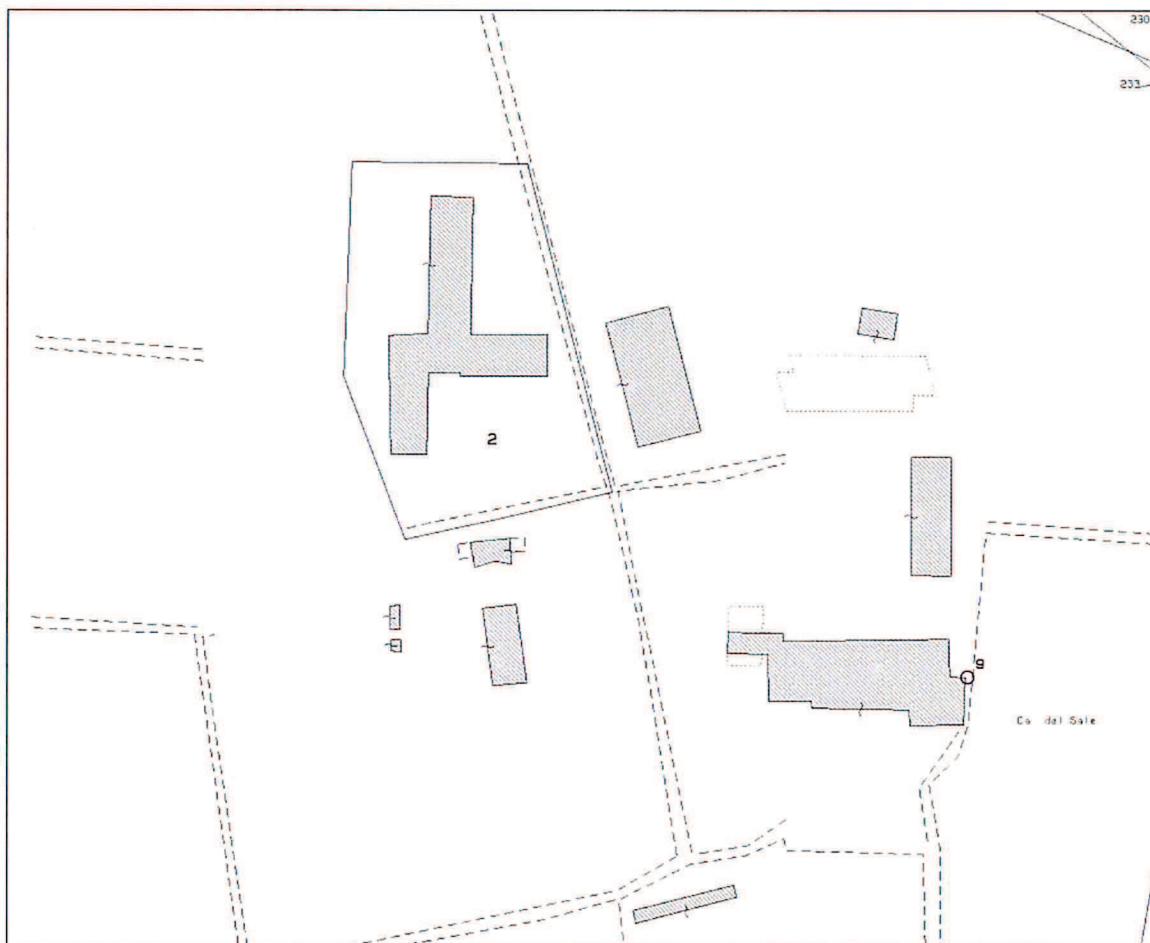
Il Golf Club Verona si trova nella zona collinare compresa tra Sommacampagna e Custoza.



Ortofoto generale del territorio di Sommacampagna. In evidenza, il capoluogo, la frazione di Custoza e la posizione del Golf Club Verona spa oggetto della presente manifestazione d'interesse.


Gli interventi A e B sono situati nelle vicinanze della Club House principale e del parcheggio principale e sono immersi in un compendio paesaggistico di notevole pregio. L'intervento A è localizzato nella parte nord del parcheggio, nelle immediate vicinanze dell'interrato già realizzato. L'intervento B sarà invece realizzato nelle immediate vicinanze della Club House in quanto contenente funzioni a supporto della stessa. La localizzazione e le sagome indicate nei due interventi rappresentano un'indicazione di massima che sarà opportunamente definita e precisata dettagliatamente in occasione dell'accordo pubblico privato che potrà seguire l'auspicato accoglimento di codesta manifestazione d'interesse.


Nell'immagine seguente è riprodotto l'estratto catastale che individua i mappali di proprietà della società Golf Club Verona censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sommacampagna al Foglio n.31 e relativi alla parte della proprietà ove andranno realizzati l'intervento A e l'intervento B





Nell'immagine seguente viene rappresentato l'ambito ove andranno realizzati l'intervento A e l'intervento B con l'indicazione delle superfici previste, la loro collocazione, il sedime ed il perimetro indicativo di entrambi gli interventi.

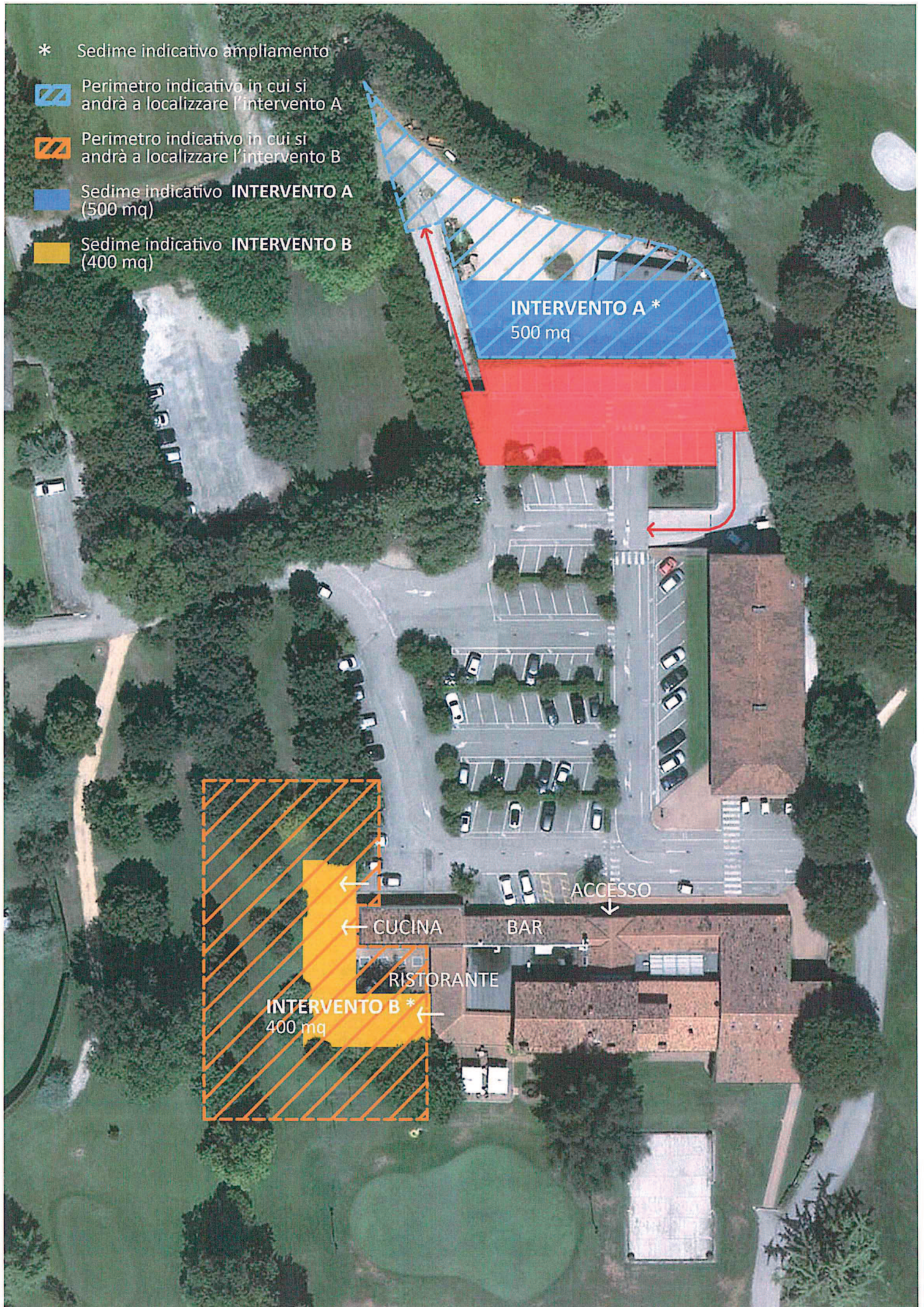
\* Sedime indicativo ampliamento

 Perimetro indicativo in cui si andrà a localizzare l'intervento A

 Perimetro indicativo in cui si andrà a localizzare l'intervento B

 Sedime indicativo INTERVENTO A (500 mq)

 Sedime indicativo INTERVENTO B (400 mq)



**INTERVENTO A \***  
500 mq

**INTERVENTO B \***  
400 mq

← CUCINA

← BAR

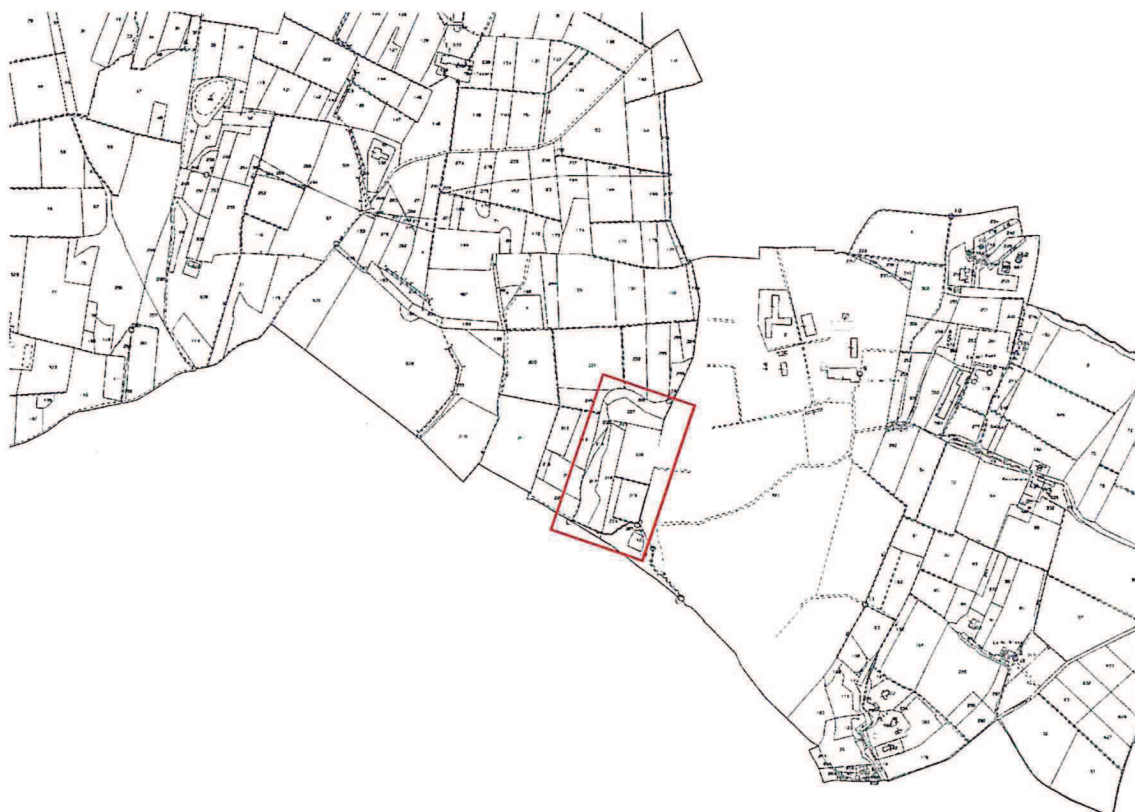
← RISTORANTE

ACCESSO

Nell'immagine seguente viene individuata l'intera proprietà e la nuova parte da ricomprendersi all'interno delle aree da adibirsi all'attività sportiva del gioco del Golf. La parte tratteggiata in verde corrisponde alla parte individuata dal PAT con l'Art. 8.o "Infrastrutture di maggiore rilevanza" mentre la parte individuata con campitura verde tratteggiata corrisponde alla parte individuata dal PAT con l'Art. 8.p "Infrastrutture di maggiore rilevanza di progetto". Questa seconda parte è oggetto di manifestazione d'interesse.



L'immagine seguente riproduce un estratto catastale relativo alla zona di proprietà della società Golf Club Verona. Individuata con un rettangolo rosso è la nuova zona da ricomprendersi tra le aree dedicate all'attività sportiva del gioco del Golf.



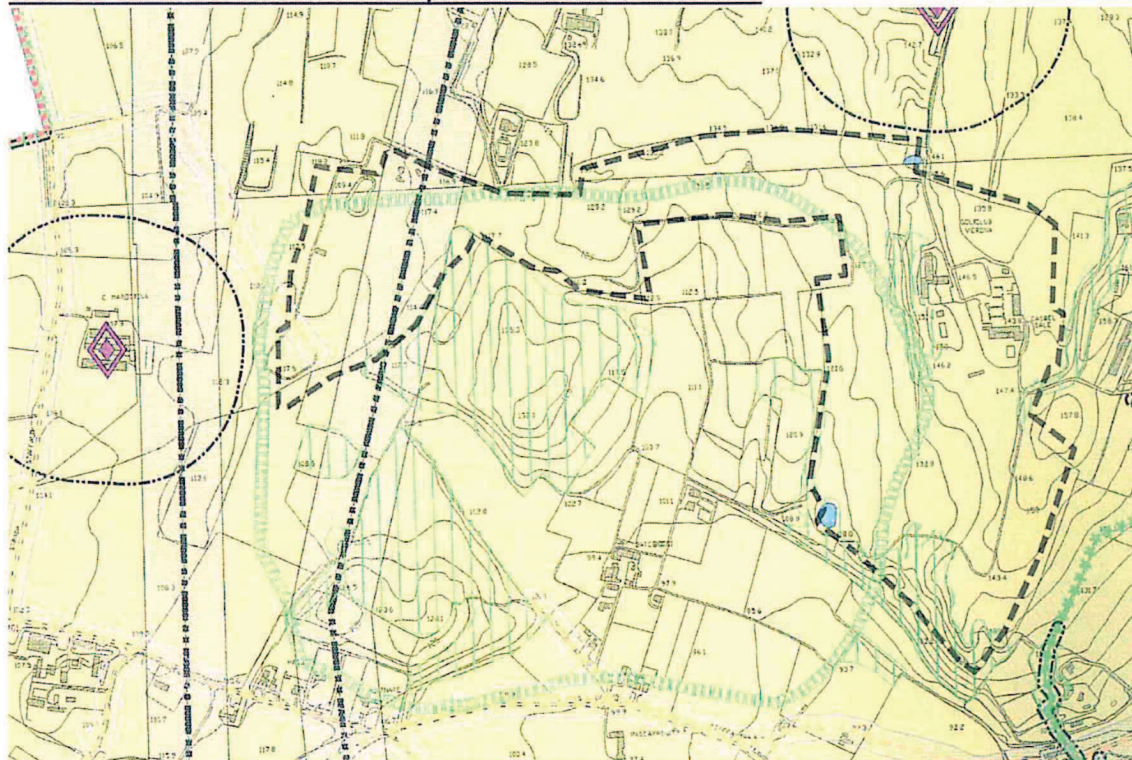


## PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA


### 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




■ ■ ■ Area Golf Club Verona (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 (L.R. 52/1978)

 Art. 4.1.1.q Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica (P.T.R.C.)

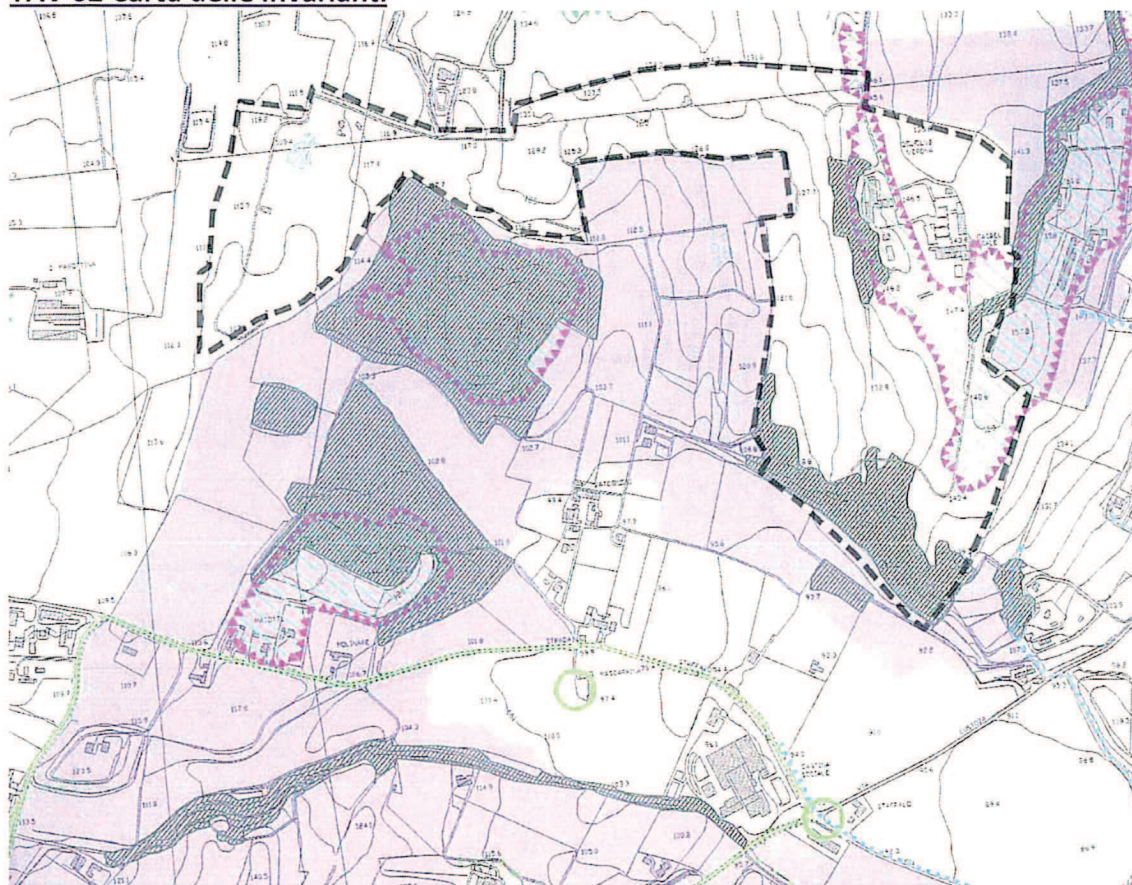
 Art. 4.1.1.q Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C.)

 Art. 4.1.1.f Viabilità/fasce di rispetto

 Art. 4.1.1.j Elettrodotti / Fasce di rispetto (L. 36/2001; D.M. 29.05.2008; L.R. 27/1993 e s.m.i.)

 Art. 4.1.1.a Servitù idraulica (R.D. 25/07/1904, n°523, Testo Unico sulle opere idrauliche; R.D. 08/05/1904, n°368, Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi).

## TAV 02 Carta delle invarianti



■ ■ ■ Area Golf Club Verona (il tratteggio serve a circoscrivere l'area di studio e non fa parte della legenda del P.A.T.)

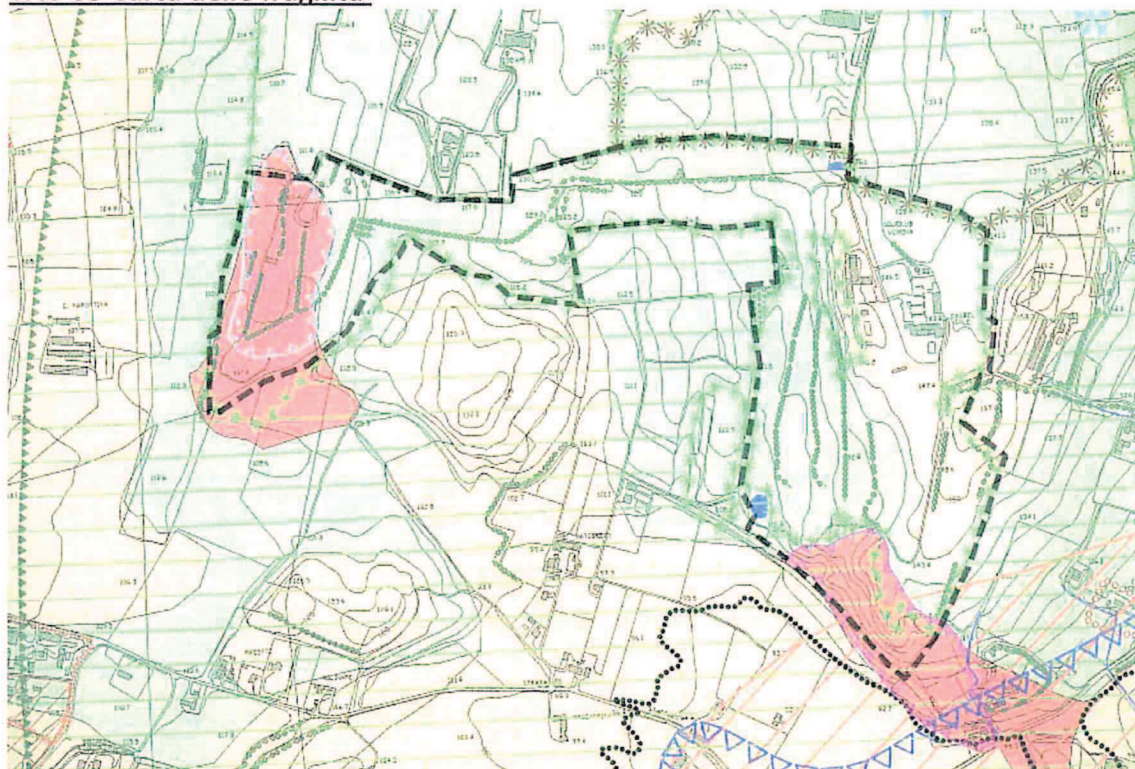
▲▲▲▲ Art. 4.2.1.a Rilievi morenici

— — — — Art. 4.2.1.f Crinali

■ ■ ■ ■ Art. 4.2.1.l Aree umide

▨▨▨▨ Art. 4.2.1.j Aree boscate

### TAV 03 Carta delle fragilita'




■ ■ ■ Area Golf Club Verona (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

Area idonea a condizione: tipologia 1


 Area non idonea

#### Art.4.3.1.b Aree soggette a dissesto idrogeologico

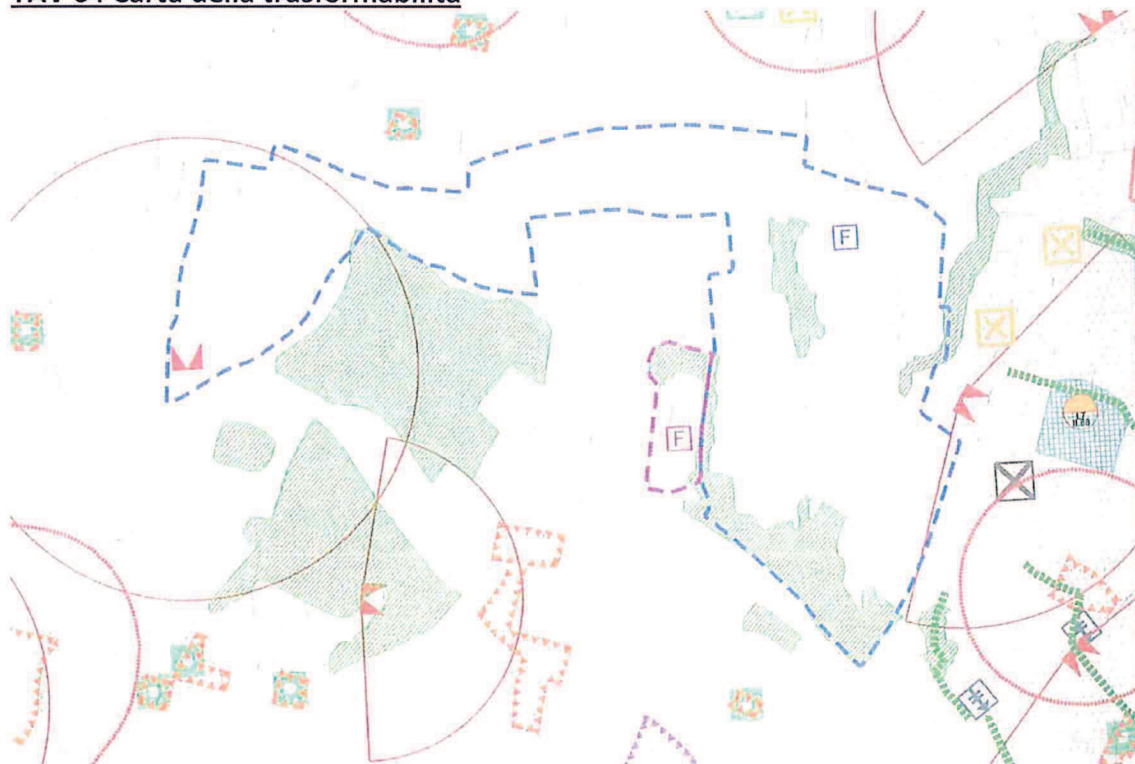
 Area esondabile o a ristagno idrico


 Area soggetta ed erosione


#### Art. 4.3.1.d Altri componenti


 Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna


## TAV 04 Carta della trasformabilità



 Art. 8.o Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza e Art. 8p (parte in viola)  
Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza di progetto

 Art. 8.v Coni visuali

 Art. 8.z Corridoi ecologici principali

 Art. 8.dd Zone di riconnessione naturalistica

## **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 e seguenti del *“Documento Programmatico del Sindaco”*.

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 armonicamente nell'edificio 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'edificio esistente attraverso la realizzazione dei nuovi interventi.

Il punto b) prevede *la promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle vocazioni del territorio e caratterizzate (come l'attività del Golf Club) da un sostenibile impatto ambientale*; il punto c) prevede *il “risparmio del territorio” e delle sue risorse naturali*.

L'intervento prevede la realizzazione dell'edificio A in una posizione attualmente già occupata da un piazzale adibito a parcheggio, pertanto non verranno occupate nuove aree verdi in allineamento al principio di *“risparmio del territorio”* posto alla base della pianificazione. L'edificio B si affiancherà invece alla Club House già esistente favorendo l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente ed allineandosi, anche in questo caso, al principio di *“risparmio del territorio”* già precedentemente enunciato.

Il punto d) prevede *il risparmio ed il recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità*,

*di risparmio energetico e di solidarietà sociale, incentivato da possibili "premierie" intese come scomputi volumetrici.*

La Società Golf Club manifesta una sua forte propensione al risparmio, alla conservazione e al recupero delle risorse naturali del territorio di Sommacampagna. L'attenzione per l'ambiente ed il paesaggio circostante è testimoniata anche dal fatto che il Golf Club Verona vanta la certificazione ambientale "Impegnati nel verde", che solo pochi Golf Club in Italia possiedono. Si tratta di una certificazione di eco-compatibilità ambientale ottenuta attraverso interventi rigorosi su manutenzione, sicurezza, risorse idriche, risparmio energetico e gestione dei rifiuti. Seguendo la naturale propensione della Società proprietaria dell'area, i futuri interventi verranno perciò basati su tipologie e tecnologie costruttive basate su criteri di eco-compatibilità e di risparmio energetico allineandosi pertanto anche 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 rispetta la rete Ecologica Comunale individuata dal PAT, gli interventi previsti, infatti, non occupano i *"Corridoi ecologici principali"* ricadenti all'interno dell'area di proprietà della Società Golf Club Verona spa.

Il progetto, inoltre, limita il consumo della Superficie Agraria Utilizzata intervenendo in area F3 *"Verde privato attrezzato per il tempo libero esistente"* e su aree già occupate 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.

#### **Coerenza con 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 Società Golf Club Verona spa.

Le proprietà del Golf Club Verona spa sono inserite all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n.5 di cui all'Art. 13 delle "Norme Tecniche" del PAT e ne rispettano i valori specifici. Gli interventi previsti rispettano infatti la qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica già presente. Il Golf Club stesso è identificato come valore specifico dell'ATO n°5. Gli ambiti soggetti a tutela vengono rispettati al fine di conservare le caratteristiche naturali e paesaggistiche e culturali segnate con il PAT E la VAS. Gli interventi previsti appaiono congrui come estensione territoriale, occupano infatti una piccola parte di area verde a ridosso della Club House esistente ed un'area già occupata da un piazzale pavimentato ad uso parcheggio. La quota di plusvalore generato da riconoscere al Comune è stata calcolata nel relativo allegato e risulta congrua.

#### **b) Localizzazione degli interventi:**

L'intervento minimizza le opere necessarie all'edificazione collocandosi a fianco di un edificio esistente (intervento B) e su di un piazzale esistente ad uso parcheggio (intervento A) mentre la nuova parte da adibirsi all'attività del gioco del golf comporterà una forte valorizzazione paesaggistica dell'intero contesto.

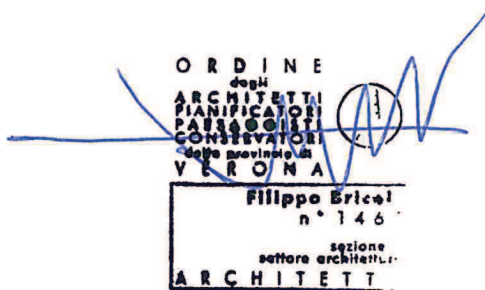
#### **TEMPI DI REALIZZAZIONE/GARANZIE SULLA EFFETTIVA REALIZZAZIONE E PROPOSTA ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO**

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 al 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.

Nell'occasione della formulazione dell'accordo pubblico-privato si potrà formalizzare l'aggregazione definitiva, all'area generale del Golf, dell'area inserita come art.8.p anche in accoglimento dell'osservazione presentata in sede di piano degli interventi.





## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'

## EDIFICIO A - NUOVO MAGAZZINO/DEPOSITO

<u>Cc</u>	Costo di Costruzione nuovo edificio (500mq x 600 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo <b>Ct</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	300.000,00
	Costo di Costruzione per la riconfigurazione delle aree esterne post intervento (quantificato con computo metrico estimativo)	24.900,00
<u>On</u>	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione) (500 mq x 3,83 €/mq) vedi punto paragrafo calcolo <b>On</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	1.915,00
	Oneri Concessori (costo di costruzione) (5% di 324.900,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>On</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	16.245,00
<u>St</u>	Spese tecniche del proponente (6% di 324.900,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	19.494,00
<u>Sg</u>	Spese generali (3% di 324.900,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sg</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	9.747,00
<u>Sf</u>	Spese finanziarie (50% del 5% per tre anni di cc+on+st+sg) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sf</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	27.922,58
<u>U</u>	Utili del costruttore (15% di 324.900,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	48.735,00
<u>Ct</u>	<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento)</b>	<b>€ 448.958,58</b>




TABELLA DEI RICAVI (R)		
Ricavi		Valore €
<u>R1</u>	Ricavo vendita immobili uso residenziale	0,00
<u>R2</u>	Ricavo vendita immobili uso commerciale	0,00
<u>R3</u>	Ricavo vendita immobili uso direzionale	0,00
<u>R4</u>	Ricavo vendita immobili uso turistico-ricettivo	0,00
<u>R5</u>	Ricavo vendita immobili uso artigianale (500mq x 980 €/mq) vedi <i>Tabella valori immobiliari</i> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco (rif. a zona produttiva Somma Collina)	490.000,00
<u>Vm</u>	<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato)</b>	<b>€ 490.000,00</b>

Beneficio del privato o Plusvalenza(Bpr)		
Bpr = Vm - Ct - Vaa		Valore €
<u>Vm</u>	Valore complessivo di mercato finale	€ 490.000,00
<u>Ct</u>	Costi di realizzazione	€ 448.958,58
<u>Vaa</u>	Valore dell'area allo stato attuale	€ 13.000,00
<u>Bpr</u>	<b>Beneficio del privato o Plusvalenza</b>	<b>€ 28.041,42</b>

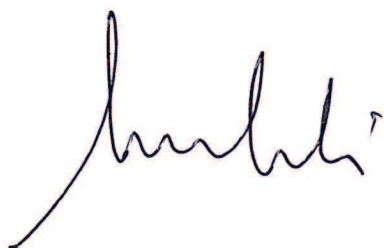
Contributo di Sostenibilità Ambientale		
<u>Bpr</u>	Plusvalenza	€ 28.041,42
-	Percentuale offerta del proponente	40%
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		<b>€ 11.216,57</b>

Società Golf Club Verona spa



## EDIFICIO B - AMPLIAMENTO CLUB HOUSE

<u>Cc</u>	Costo di Costruzione nuovo edificio (400mq x 1100 €/mq) vedi punto c) paragrafo calcolo <b>Ct</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	440.000,00
	Costo di Costruzione per ripristino aree verdi limitrofe post intervento (quantificato con computo metrico estimativo)	12.100,00
<u>On</u>	Oneri Concessori (oneri di urbanizzazione) (400 mq x 19,48 €/mq) vedi punto paragrafo calcolo <b>On</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	7.792,00
	Oneri Concessori (costo di costruzione) (5% di 452.100,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>On</b> pag. 22 del Doc. Program. del Sindaco	22.605,00
<u>St</u>	Spese tecniche del proponente (6% di 452.100,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	27.126,00
<u>Sg</u>	Spese generali (3% di 452.100,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sg</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	13.563,00
<u>Sf</u>	Spese finanziarie (50% del 5% per tre anni di cc+on+st+sg) vedi punto paragrafo calcolo <b>Sf</b> pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	39.238,95
<u>U</u>	Utili del costruttore (15% di 452.100,00 €) vedi punto paragrafo calcolo <b>St</b> pag. 22/23 del Doc. Program. del Sindaco	67.815,00
<u>Ct</u>	<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento)</b>	<b>€ 630.239,95</b>



<b>TABELLA DEI RICAVI (R)</b>		
<b>Ricavi</b>		<b>Valore €</b>
<b>R1</b>	Ricavo vendita immobili uso residenziale	0,00
<b>R2</b>	Ricavo vendita immobili uso commerciale (400mq x 1700 €/mq) vedi Tabella valori immobiliari pag. 23 del Doc. Program. del Sindaco	680.000,00
<b>R3</b>	Ricavo vendita immobili uso direzionale	0,00
<b>R4</b>	Ricavo vendita immobili uso turistico-ricettivo	0,00
<b>R5</b>	Ricavo vendita immobili uso artigianale	0,00
<b>Vm</b>	<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato)</b>	<b>€ 680.000,00</b>

<b>Beneficio del privato o Plusvalenza(Bpr)</b>		
<b>Bpr = Vm - Ct - Vaa</b>		<b>Valore €</b>
<b>Vm</b>	Valore complessivo di mercato finale	€ 680.000,00
<b>Ct</b>	Costi di realizzazione	€ 630.239,95
<b>Va a</b>	Valore dell'area allo stato attuale	€ 10.400,00
<b>Bpr</b>	<b>Beneficio del privato o Plusvalenza</b>	<b>€ 39.360,05</b>

<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		
<b>Bpr</b>	Plusvalenza	€ 39.360,05
-	Percentuale offerta del proponente	40%
<b>Contributo di Sostenibilità Ambientale</b>		<b>€ 15.744,02</b>

Società Golf Club Verona  
spa

