

STUDIO MARIO ingegneria e architettura
31015 CONEGLIANO (TV) - viale Veneto, 7

tel +39 0438 35689
fax +39 0438 1731329

posta@studiomario.it
postacert@pec.ingmassimomario.it www.studiomario.it

P. IVA: 0038975 026 6
C.F.: MRA MSM 46D21 C920S



Comune di CONEGLIANO

Provincia di TREVISO

DERSUT CAFFE' SPA

**INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN VARIANTE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE – AI SENSI DELL'ART. 4
DELLA L.R. 55/2012
DI UN' AREA SITA IN FREGIO A VIA S. GIUSEPPE
CON LA CONTESTUALE EDIFICAZIONE DEL NUOVO STABILIMENTO**

RELAZIONE URBANISTICA GENERALE

Conegliano, giugno 2019

IL PROGETTISTA
(dott. ing. Massimo MARIO)

INDICE

| | |
|--|----------------|
| 1 – Premesse | pag, 2 |
| 2 – Normativa urbanistica | pag. 4 |
| 3 – La proposta progettuale | pag. 8 |
| 4 – Il processo produttivo | pag. 8 |
| 5 – Verifica degli standard | pag. 12 |
| 6 – Aspetti ambientali | pag. 13 |
| 7 – Aspetti idrogeologici | pag. 14 |
| 8 – Organizzazione degli accessi | pag. 14 |
| 9 – Costi | pag. 15 |
| 10 – Calcolo della perequazione urbanistica | pag. 15 |
| 11 – Calcolo degli oneri | pag. 19 |

1 - Premesse

La Dersut Caffè Spa, una delle imprese “simbolo” di Conegliano, originariamente insediatasi in via dei Pascoli nell’ anno 1947, svolge attualmente la propria attività di lavorazione e commercio di caffè tostato nella sede di via Tiziano Vecellio, in cui si è trasferita verso la fine degli anni ‘50.

Diverse ragioni (l’espansione dell’attività, la trasformazione urbanistica dell’area circostante, la vicinanza con un edificio scolastico) hanno indotto la proprietà a ricercare un’area idonea, nella quale realizzare la propria nuova sede.

Essa è stata individuata in Conegliano, lungo la via San Giuseppe, in un’area che lo strumento urbanistico vigente destina in parte a ZTO T5 (produttiva con obbligo di strumento attuativo) e in parte a Parco urbano rurale.

In maggiore dettaglio essa comprende innanzitutto il m.n. 1346 del Fg. 37, per una superficie catastale complessiva di mq 14.522, di cui mq 12.125 compresi nella zona T5.

Comprende inoltre i mm.nn. 25, 23, 1339 dello stesso foglio, sui quali sorge un vecchio complesso rurale, contraddistinto dal grado di protezione 2 e il m.n. 1348; tali mappali hanno una superficie complessiva di 16.678 mq.

La volontà dell’azienda è quella di cogliere l’occasione della realizzazione della nuova sede per valorizzare l’intera proprietà, attraverso un utilizzo intelligente dell’area classificata come parco urbano rurale e del complesso edilizio che sorge al suo interno. Perciò è stata studiata la proposta allegata, che vede la collocazione nel complesso del Museo del Caffè e di una serie di attività complementari all’attività principale, quali la realizzazione di una scuola per operatori del settore, un locale di degustazione e altro.

Nell'area scoperta verrà anche realizzata una serra fotovoltaica didattica, per la coltivazione di alcune varietà di caffè.

Il tutto, naturalmente, aperto all'accesso di scolaresche e visitatori.

A tale riguardo non appare inutile rammentare che il titolare dell'Azienda si è reso promotore di un Consorzio avente lo scopo di tutelare l'espresso italiano, nella speranza di riuscire a ottenere il suo riconoscimento dell'Unesco quale patrimonio dell'umanità.

Coerentemente con questa visione, è previsto che gli uffici dell'azienda ospitino anche una sala riunioni, attrezzata per conferenze e convegni attinenti al tema.

Allo stesso modo l' utilizzo anche didattico del complesso ha suggerito di prevedere un percorso sopraelevato nello stabilimento, per consentire la visita, in maniera protetta, anche di quest' ultimo.

2 - Normativa urbanistica

L'area oggetto dell'intervento è classificata dal P.I. come segue:

1) Per la parte a nord, di 12.125 mq:

Tessuto a Prevalente destinazione industriale e artigianale T5,
disciplinato dall'art. 36.5 delle N.T.O. come segue:

“In tali zone sono ammesse le attività industriali, artigianali. È ammissibile altresì l'insediamento di attrezzature per la commercializzazione di prodotti dell'azienda. Non è invece consentito il commercio al minuto. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 400 per lotto...”

In particolare essa rientra fra le zone “C. trasformazione (ex D1.4)” con le seguenti prescrizioni:

- Superficie copribile: 50% del lotto
- H max: 10,00 m (salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche)

- Area a verde privato: 10% del lotto
- Area da cedere Pu: 20% del lotto
- Obbligo di PUA
- Standard primari (art. 31 comma 3b – L.R. 11/2004):
 - Mq 5/100 mq di parcheggio
 - Mq 5/100 mq di verde pubblico.

Non risultano, a carico dell'area, vincoli paesaggistici, ambientali o storici.

Per quanto concerne la linea elettrica da 20 KV che passava in fregio al lotto, si precisa che essa è stata eliminata e sostituita da una linea interrata che corre lungo via S. Giuseppe.

2) Per la parte a sud, di 19.075 mq:

Parchi urbani rurali, disciplinati dall'art. 36.5 delle N.T.O. come segue:

“..... aree agricole di connessione naturalistica, città/campagna individuate come parco urbano - rurale, trattasi di fasce esterne all'ambito urbano da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali.

Tali aree che si interpongono tra il territorio aperto e le aree urbanizzate del sistema insediativo sono motivate dall'esigenza di preservare i margini urbani da interventi edificatori isolati e casuali.

Sono ammesse in queste zone gli interventi ex Titolo V della L.R. 11/2004 nonché gli interventi sull'esistente edificato (restauro - risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia), nonché l'ampliamento di edifici residenziali nei limiti volumetrici previsti dalla precitata legge regionale.

I progetti edilizi di intervento devono conseguentemente valorizzare ed eventualmente ripristinare la integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, tramite modalità esecutive che prevedano la saturazione della parte già edificata nonché la riutilizzazione delle aree degradate, a ridosso delle zone urbanizzabili.

Nel parco urbano valgono le destinazioni d'uso previste dal tessuto residenziale, limitatamente alla residenza ed accessori alla residenza, nonché quelle agricole per le attività legittimamente insediate, alla data di adozione delle presenti norme.

Gli edifici esistenti in tali aree alla data di entrata in vigore del presente P.I. estenderanno un vincolo di "non edificazione" sul terreno dello stesso proprietario fino alla concorrenza necessaria alla loro edificazione, secondo i parametri di cui al presente articolo.

In sede di pianificazione attuativa o di progettazione edilizia, dovranno essere ricercate soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte alla tutela e valorizzazione dei siti interessati secondo i precedenti indirizzi.

In corrispondenza dei parchi urbani - rurali:

- di norma non è consentita la realizzazione di nuova volumetria sulle aree prive di edificazione;*
- per le case di abitazione esistenti è ammesso il recupero e la trasposizione della capacità edificatoria, pari a 0,04 mc/mq, nello stesso ambito del parco ed in quelle di margine dei tessuti residenziali consolidati di tipo T2 e T3, e in quella diffusa (T7), anche usufruendo delle modifiche di perimetro previste dall'art. 56 e 57 delle N.T. del PAT, in aggiunta al limite volumetrico delle aree oggetto di trasformazione edilizia:*

- *Per le case di abitazione, esaurita la capacità edificatoria dello 0,04 mc/mq compreso l'esistente, è previsto il recupero e l'ampliamento dell'edificato esistente nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. Qualora si volesse utilizzare la trasposizione della capacità edificatoria, intesa come trasferimento di cubatura, in aggiunta al limite volumetrico imposto dalla predetta L.R., è possibile ampliare l'edificato esistente fino ad un massimo di mc 1.200;*
- *non è consentito realizzare cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti se non espressamente previsto dal presente PI. Solo per le strutture ricettive, tempo libero e turismo, legate alla valorizzazione dei prodotti agricoli, è consentito realizzare ampliamenti nel limite volumetrici, comprese le preesistenze di 0,04 mc/mq, anche con recupero e trasposizione della capacità edificatoria (credito edilizio), attraverso accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004;*
- *È consentito il mantenimento delle attività agricole legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme...”*

3 - La proposta progettuale

Come già accennato in premessa, l'allegata proposta riguarda l'intera area in proprietà. Essa perciò pretende una variante al P.I. per la sua definitiva approvazione, tramite l'applicazione della L.R. 55/2012, art. 4.

E' comunque rispettosa di tutta la normativa vigente, nei principi che l'hanno ispirata, intendendo valorizzare, in una visione progettuale unitaria, l'intero ambito.

Infatti si è perseguita una soluzione progettuale che riuscisse a valorizzare la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali, coinvolgendo nella progettazione, in maniera integrata e coordinata, entrambe le aree a diversa destinazione urbanistica, superando anche, in qualche modo, la lettera della norma ma rispettandone integralmente lo spirito.

Pertanto, rispetto ad un calcolo "ragionieristico" degli standard (che pure sono verificati, come vedremo più oltre) si è optato per un approccio integrale, che gestisse tutte le esigenze ed i vari temi progettuali in forma unitaria.

Ciò evita la creazione di spazi indifferenziati, senza un utilizzo predeterminato e destinati a rimanere inutilizzati ed incolti.

In maggiore dettaglio, la proposta prevede:

1- La realizzazione del nuovo stabilimento.

Esso consiste in un unico edificio, articolato in tre corpi, differenziati anche architettonicamente:

- il primo, costituito dagli uffici direzionali ed operativi, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui l'ultimo ospita una sala per riunioni e conferenze, con i relativi servizi. In esso troverà sede, al piano terreno, uno spaccio dei prodotti dell'azienda;

- il secondo comprende i magazzini dei prodotti finiti e di altro materiale, il reparto confezionamento e quello delle spedizioni, gli spogliatoi e servizi per i dipendenti;
- il terzo, infine, ospita il ricevimento della materia prima, silos del crudo, le torrefattrici, e i silos del tostato.

Esigenze tecnologiche richiedono che si possa derogare dal limite di altezza di 10 m, raggiungendo 12 m.

Si ritiene che, nella ubicazione dell'intervento, tale maggiore altezza, coerente con quella di molti edifici circostanti, non comporti particolari problemi.

Analogamente il PUA proposto richiede, in alcuni punti, la riduzione della fascia di rispetto stradale a 10 m.

L'edificio verrà orientato in modo da essere parallelo agli edifici rurali ricadenti nella stessa proprietà e perpendicolare alla via S. Giuseppe.

Relativamente allo sconfinamento dell' area ad uso produttivo, rispetto al limite della zona T.5/C, si invoca il ricorso all' art. 62 delle NT del PAT, che ammette una tolleranza del +- 5%. Nel nostro caso essa viene applicata così:

Superficie fondiaria in Zona T.5/C: mq 12.125 ----> 5% = mq 606

Con riferimento allo schema grafico riportato qui di seguito, le due aree **(a)** e **(b)** si compensano e l' incremento di superficie **(c)** della Zona T.5/C è pari a 485 mq, corrispondente al 4% della superficie originaria.

2- Il restauro e l' ampliamento del complesso rurale esistente.

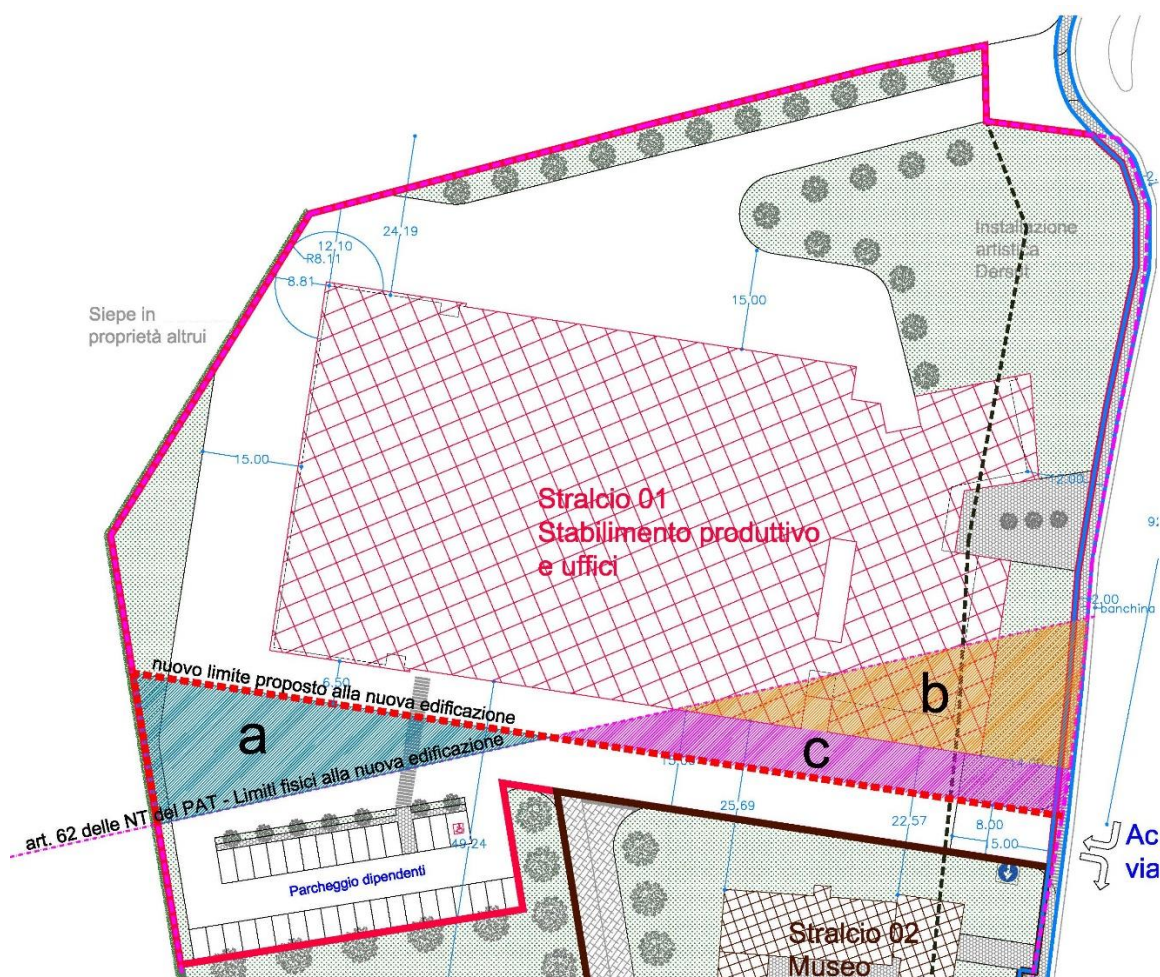
Esso, per il quale si propone il cambio di grado di protezione da 1 a 2, verrà restaurato conservandone sia la sagoma esterna che la forometria principale. Sarà confermato l' impianto murario

originario e verranno utilizzati materiali coerenti con le sue caratteristiche tipiche tradizionali.

Si propone la creazione di un corpo aggiuntivo, caratterizzato dalla massima trasparenza e leggerezza, con la funzione di hall di ingresso e accoglienza per i visitatori e gli ospiti.

3 La realizzazione di una serra climatizzata per la coltivazione del caffè.

La serra, con funzioni esclusivamente dimostrativo-didattiche, ospiterà una scelta delle principali varietà di piante di caffè. In essa verranno riprodotte le condizioni climatiche ottimali per il loro sviluppo, e l' energia necessaria verrà assicurata da un impianto di pannelli fotovoltaici.



4 – Il processo produttivo

Il processo produttivo si articola nelle seguenti fasi:

- Arrivo della materia prima: il caffè crudo in grani arriva in grossi sacchi o sfuso in cisterna. Dopo lo scarico esso viene pulito da sassi e d eventuali parti metalliche e depositato in silos del crudo, suddivisi in scomparti.
- Tostatura: le varie qualità di caffè vengono prelevate dai silos del crudo e tostate separatamente, con bruciatori a gas metano. Il ciclo è interamente automatico e programmabile e viene gestito da un sistema elettronico. I fumi vengono abbattuti tramite filtri catalitici che li deodorizzano pressoché completamente.
- Immagazzinamento: le varie frazioni tostate vengono stoccate in altrettanti scomparti dei silos del tostato.
- Lavorazioni finali: esse comprendono la miscelazione, per ottenere le qualità di caffè desiderate, l' eventuale macinazione e il confezionamento in buste. Questa fase, per assicurare l' elevata qualità del prodotto, deve necessariamente svolgersi in condizioni termoigrometriche controllate. Nel reparto confezionamento avvengono anche la produzione del caffè in capsule e l' insacchettamento delle bustine di zucchero.
- Spedizione: Le confezioni di prodotto finito vengono caricate su automezzi e consegnate all' utilizzatore finale.

Tutta la movimentazione del prodotto avviene in tubazioni stagne, tramite un sistema pneumatico. Appositi sensori rilevano eventuali focolai d' incendio e provvedono ad attivare la chiusura delle serrande, l' immissione di acqua e l' avvio dei sistemi di allarme.

La capacità produttiva giornaliera teorica sarà pari a circa 12.000 Kg al giorno.

5 - Verifica degli standard

In base alla normativa vigente, gli standard da assicurare sono i seguenti:

Per la parte produttiva

| | | Previsti P.I. | Proposta |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------|
| Superficie ad uso produttivo (mq) | | 12.125 | 12.610 |
| Superficie copribile (mq) | | 6.062 (50%) | 5.730 |
| Standard primari | Verde (mq) | 606 (5%) | 983 |
| | Parcheggi (mq) | 606 (5%) | 786 |
| Verde privato (mq) | | 1.213 (10%) | 3.132 |
| Pu (mq) | | 2.425 (20%) | 2.522 |

Per la nuova destinazione terziaria del complesso edilizio esistente

| | | Previsti P.I. | Proposta |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------|
| Superficie lotto (mq) | | 19.075 | 18.590 |
| Superficie lorda di pavimento (mq) | | --- | 1.560 |
| Standard primari | Verde (mq) | 780 (50% SIp) | 1.132 |
| | Parcheggi (mq) | 780 (50% SIp) | 935 |
| Verde privato (20% lotto) (mq) | | 3.815 | 5.589 |
| Pu (0,8 mq/mq di SIp) | | 1.248 | 1.248 |

E, complessivamente

| | | Previsti P.I. | Proposta |
|------------------------------|--|---------------|----------|
| Superficie lotto (mq) | | 31.200 | 31.200 |
| Sup. coperta produttiva (mq) | | 6.062 | 5.730 |
| Slp terziaria (mq) | | --- | 1.560 |

| | | | |
|----------------------------------|----------------|-------|-----------|
| Opere di urbanizzazione primaria | Verde (mq) | 1.386 | (*) 2.115 |
| | Parcheggi (mq) | 1.386 | (*) 1.721 |
| Verde privato (mq) | | 5.028 | (*) 8.721 |
| Pu | | 3.673 | (*) 3.770 |

N.B. (*) valori superiori ai minimi richiesti

Con riferimento alla dotazione di parcheggi, si ritiene opportuno segnalare che i dipendenti dell'attività (circa trenta), non andranno ad occupare i parcheggi esterni.

Infatti, all'interno dell'area produttiva sono stati previsti 34 stalli, oltre a quattro box chiusi per le auto degli amministratori.

Oltretutto, vi è abbondante spazio per ricavare altri stalli, nel caso di ulteriori assunzioni

6 - Aspetti ambientali

Per l'edificazione è previsto l'utilizzo spinto di materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.

In copertura verranno installati pannelli fotovoltaici per una potenza teorica di oltre 100 KW.

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura e dalle aree private verranno convogliate direttamente in un bacino di laminazione, collegato, tramite una bocca tarata, al collettore di acque meteoriche esistente lungo via San Giuseppe.

Quelle delle aree pubbliche verranno smaltite tramite pozzi perdenti. Parte delle acque meteoriche potranno essere riciclate per usi non potabili (sciacquoni dei servizi, lavaggio dei piazzali e irrigazione delle aree a verde).

Gli apparecchi illuminanti, interni ed esterni, saranno a Led, a basso consumo energetico.

Particolare cura sarà dedicata agli isolamenti termici ed acustici, al fine di garantire prestazioni superiori ai minimi di legge.

Infine le aree a verde saranno arredate con piante e cespugli fioriti autoctoni.

7 - Aspetti idrogeologici

Come deducibile dalla relazione geologica allegata, il terreno, costituito da un banco di argille sovrastante ghiaie, è idoneo all'edificazione, a condizione che si utilizzino fondazioni a pali.

Come già detto, le acque meteoriche verranno gestite tramite due bacini di laminazione e pozzi perdenti, con successivo conferimento graduale nella rete di acque meteoriche sottostante alla via S. Giuseppe.

Si rinvia, comunque, alla lettura dello studio idraulico allegato.

8 - Organizzazione degli accessi:

In via preliminare, si è provveduto a concordare con il Comando della Polizia locale tale aspetto della progettazione.

Pertanto sono stati individuati due accessi all'area, dei quali il primo è destinato al servizio dell'attività produttiva, mentre l'altro consentirà l'utilizzo del parcheggio ad uso pubblico.

Entrambi gli accessi saranno fruibili solo da nord per l'ingresso e in direzione sud per l'uscita, al fine di evitare interferenze con il traffico e attraversamenti di carreggiata.

9 - Costi:

L' impegno economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere private ma con valenza di interesse pubblico (museo e serra didattica) è così quantificato:

- Opere di urbanizzazione (come da computo metrico estimativo): € 510.000,00
- Restauro edificio destinato a museo:
mc 3.500 x 500 €/mc = € 1.750.000,00
- Nuovo corpo ingresso museo:
mc 1.500 x 340 €/mc = € 510.000,00
- Serra didattica:
mq 1.000 x 300 €/mq = € 300.000,00

- Valore aree cedute:
mq 7.576 x 50 €/mq = € 378.800,00
- TOTALE: € 3.448.800,00

10 - Calcolo della perequazione urbanistica

Con riferimento all'Art. 10 – PEREQUAZIONE URBANISTICA – delle NTO del PI:

“La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale l'amministrazione comunale persegue una doppia finalità:

- *garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento;*
- *acquisire risorse da destinare a interventi pubblici mediante il riconoscimento all'Amministrazione comunale di una quota parte (beneficio pubblico) delle plusvalenze generate dalle scelte di pianificazione e dalla loro attuazione.*

Il PI, in attuazione di quanto previsto dall'art. 6 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio, individua e perimetra gli ambiti di nuova urbanizzazione, di ristrutturazione e di riqualificazione urbanistica nei quali applicare il principio perequativo espresso dal presente articolo. Sono in particolare soggetti a perequazione:

- *gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;*
- *gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 – accordi pubblici/privati – accordi di programma);*
- *gli ambiti di “riqualificazione e riconversione”;*
- *gli interventi di completamento del tessuto urbano che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare, in maniera significativa, il sistema dei servizi dell'ambito oggetto di intervento.*

Per il raggiungimento delle finalità sopra dette, dovranno essere adottate le modalità di applicazione previste all'art. 6, 6.1 e 6.2 delle Norme Tecniche del PAT.

La cessione gratuita di eventuali quote aggiuntive delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento verranno definite in sede di presentazione del progetto edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica vigente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La quota aggiuntiva di cui sopra, dovrà essere quantificata in misura non inferiore al 10 % e non superiore al 50 % del plusvalore acquisito dagli immobili (aree e/o edifici) conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche operate dal P.I.

Tale plusvalore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso

attribuite dal P.I. ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione.

Tale valore verrà determinato secondo la tabella di seguito riportata:

Perequazione – criteri di applicazione delle previsioni ex art. 6.1 delle N.T.A. del P.I.

DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE

Schema Tipo

..... Omissis.....

Solo per ambiti che comportino una consistente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio finalizzata a riorganizzare e/o integrare il sistema dei servizi dell'ambito oggetto di intervento.

La Giunta comunale con propria deliberazione, anche nell'ambito delle fasi di partecipazione e di concertazione di cui all'art. 5 della L.R. 11/2004, definisce i valori iniziali e finali delle aree e degli immobili di cui sopra.

Definisce altresì per la singola tipologia di intervento la percentuale di corresponsione del plus valore (perequazione) acquisito dal bene a seguito dell'intervento di trasformazione.”,

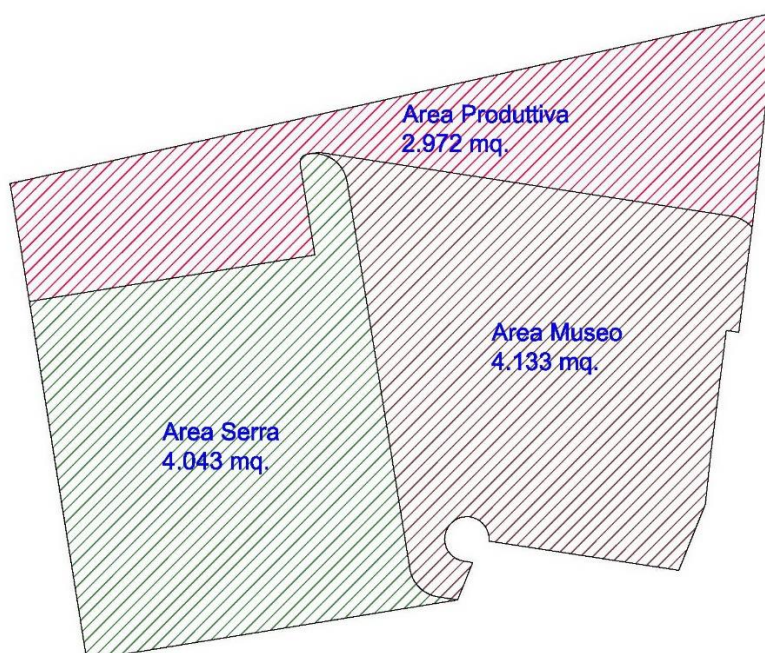
e all' Art. 11 CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ART. 16/4D – TER D.P.R. 380/2001) delle stesse NTO del PI:

“La corresponsione della quota perequativa così come determinata dall'applicazione del precedente articolo, assorbe la quota parte del “maggior valore” generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso (c.d. “contributo straordinario”) di cui all'art. 16/4 d-ter del D.P.R. 380/2001)”.

Applicando le Norme citate al nostro caso otteniamo:

| | | IMPORTO € | NOTE |
|-----------------|---|-----------------------------------|------|
| 1 | Valore iniziale degli immobili, di cui: | | |
| | In Zona a parco urbano rurale mq 19.075 | 500.000,00 | * |
| 2 | Costi per la trasformazione urbanistica: | | |
| 2a | Costi per demolizione/sistemazione area | | |
| 2b | Costi di realizzazione opere di urbanizzazione primaria + allacciamenti | 380.000,00 | ** |
| 2c | Spese tecniche: 17% su (2a+2b) | 64.600,00 | |
| Totale 2a+2b+2c | | 444.600,00 | |
| 2d | Oneri di urbanizzazione tabellari (OO.UU. secondaria) | 4.860,00 | *** |
| 2e | Oneri finanziari ipotesi: $0,10 \times (2a+2b+2c+2d)$ | 44.946,00 | |
| Totale 1+2 | | 994.406,00 | |
| 3 | Valore finale di mercato del bene trasformato | 1.054.750,00 | **** |
| 4 | Plus-valore: $3 - (1+2) =$ | 60.344,00 | |
| 5 | Quota plus-valore da corrispondere al Comune: (dal 10% al 50%) | 6.034,40 (10%) 30.172,00 (50%) | |

* importo desunto dalla stima degli immobili e relativo atto di compravendita;
 ** importo desunto dal computo allegato al progetto dell'intervento urbanizzativo e di trasformazione delle aree T5/C e a Parco urbano rurale (limitatamente alla quota parte afferente all' area a parco urbano rurale);
 *** importo degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti al museo
 ****importo derivante dall' applicazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 15.03.2007. alla porzione di ZTO a parco urbano rurale non destinata ad ospitare servizi pubblici (mq. 7.105 x 120 €/mq + mq. 4.043 x 50 €/mq)



11 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione

1) PRIMARI

| | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------------|
| Museo | mq 1.089,76 x 16,30 = €/mq x 0,20 = | € 3.552,62 |
| Stabilimento | mq 6.883,30 x 5,60 = €/mq | <u>€ 38.546,48</u> |
| | Totale | € 42.099,10 |

Non dovuti perché il costo della realizzazione delle opere è superiore

2) SECONDARI

| | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------------|
| Museo | mq 1.089,76 x 22,30 = €/mq x 0,20 = | € 4.860,33 |
| Stabilimento | mq 6.883,30 x 4,50 = €/mq | <u>€ 30.974,85</u> |
| | Totale | € 35.835,18 |

3) CONTRIBUTO SMALTIMENTO RIFIUTI PER STABILIMENTO

| | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------|
| In zona propria | mq 6.316,39 x 2,80 = €/mq | € 17.685,89 |
| In zona impropria | mq 566,91 x 3,40 = €/mq | <u>€ 1.927,49</u> |
| | Totale | € 19.613,38 |

4) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (MUSEO)

(vedi computo metrico estimativo)

| | |
|-------------------------|---------------------|
| € 2.259.558,53 x 0,10 = | € 225.955,85 |
|-------------------------|---------------------|