



**COMUNE DI RIVOLI VERONESE**

Provincia di Verona

**COPIA**

Reg. Delib. N. 71 Data 27-10-2014

**IX!** Soggetta invio ai Capigruppo Consiliari

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4 L.R. 55/12 e art. 8 DEL D.P.R. 160/2010 ATTRAVERSO LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP - DITTA FALEGNAMERIA M.T. -. APPROVAZIONE DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **VENTISETTE** del mese di **OTTOBRE** alle ore **19:45**, nella sede Comunale.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi sull'ordinamento delle autonomie locali vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

<b>Campagnari Ornella</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>Campagnari Mirco</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>P</b>
<b>Zambotto Andrea</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

presenti n. 3 e assenti n. 0.

Partecipa alla seduta, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, il Sig. **PECORARO DOTT. ROBERTO** Segretario del Comune, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco **CAMPAGNARI ORNELLA**, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.



## COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

### LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: “**PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4 L.R. 55/12 e art. 8 DEL D.P.R. 160/2010 ATTRAVERSO LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP - DITTA FALEGNAMERIA M.T. -. APPROVAZIONE DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**”;

**CONSIDERATO** che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione del provvedimento in conformità della proposta stessa, meritevole di approvazione;

**RITENUTO**, pertanto, di far propria la proposta in argomento;

**VISTI ed ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, ed ai sensi dell'articolo 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

**DOPO** breve ed opportuna discussione;

**CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI** dei presenti, espressi nei modi e forme di legge

### DELIBERA

- 1) **di approvare** nel suo testo integrale la proposta di deliberazione che, in originale si allega al presente verbale per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) **di comunicare** il presente provvedimento in elenco ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo pretorio ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18/8/2000;  
e, stante l'urgenza di provvedere, **CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI** dei presenti, espressi nei modi e forme di legge
- 3) **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



**COMUNE DI RIVOLI VERONESE**

Provincia di Verona

**PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE  
N.71 DEL 22-10-2014**

**OGGETTO: PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4 L.R. 55/12 e art. 8 DEL D.P.R. 160/2010 ATTRAVERSO LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP - DITTA FALEGNAMERIA M.T. -. APPROVAZIONE DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO :**

- che la Ditta Mega S.n.c. con sede in Bolzano Via Principe Eugenio di Savoia n. 22/8, ha presentato in data 16.12.2013, tramite Suap, istanza registrata al prot. n. 10081/2013, di rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione di un intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale per l'ampliamento e la riconversione da marmificio a falegnameria dell'attività produttiva sita in Via Zuane n. 1, distinta al catasto al foglio n. 11 mappale n. 238;
- che la Ditta Falegnameria M.T. è subentrata nella gestione della suddetta domanda a seguito di rilascio di idonea procura da parte della Ditta Mega S.n.c. (prot. n. 5549 del 14/07/2014);
- che nel vigente Piano Regolatore Comunale l'area interessata dal suddetto intervento è classificata in aree di riqualificazione e riconversione e l'edificio lo definisce opera incongrua;
- che l'intervento richiesto è ammesso solo in presenza di una variante al P.A.T.I. attraverso il Suap, come stabilisce il P.I., da eseguirsi con le modalità indicate dall'art. 4 della L.R. 55/12 e art. 8 del D.P.R. 160/2010;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 01.08.2014, esecutiva, con la quale è stato deliberato di formulare alla Responsabile SUAP l'indirizzo di procedere all'attivazione della procedura di cui all'art. 4 della L.R. 55/12 e art. 8 del D.P.R. 160/2010 in ordine alla suddetta istanza della Ditta Mega S.n.c.;

VISTO che per quanto si attiene alla perequazione urbanistica e la valutazione economica del beneficio pubblico, di cui all'art. 12 delle N.T.A. del vigente Piano degli Interventi, con la medesima Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 01.08.2014 è stato deliberato di non ritenere soddisfacente il metodo di valutazione applicato dalla ditta ed è stato stabilito che la valutazione economica del beneficio pubblico deve avvenire secondo quanto disposto dagli 10,11,12 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale prima della conferenza di servizi decisoria;

VISTA la nota di Convocazione della Conferenza di Servizi Decisoria prot. n. 8112 del 15/10/2014 emessa dal responsabile del servizio in data 15.10.2014 e fissata per il giorno 31.10.2014;



## COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

VISTA la perizia di stima per il calcolo della perequazione urbanistica del fabbricato sito in loc. Zuane, oggetto di procedimento SUAP 5747, redatta dall'Ing. Zananderis Andrea, tecnico progettista, in data 17.10.2014 e registrata al prot. n. 8276 del 21.10.2014 con la quale è stata determinata la valutazione economica del beneficio pubblico con il criterio stabilito dall'art. 12 delle N.T.A. del vigente Piano degli Interventi e dalla quale risulta :

- che l'aumento del valore del fabbricato ammonta ad Euro 136.879,00;
- che nell'applicazione del valore intermedio compreso tra quelli indicati dall'art. 12, comma 3, delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi (tra il 10% ed il 30%) si deve tener conto del doppio beneficio derivante dallo spostamento dell'attività di falegnameria attualmente posta nel capoluogo con conseguente miglioramento del valore storico-paesaggistico del centro di Rivoli Veronese per la dismissione dell'attuale attività artigianale di falegnameria in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Comunale in "aree di riqualificazione e riconversione" e "opera incongrua" di Via Quattro Novembre n. 8 e distinta al catasto fabbricati al fg. 13 mappale n. 537;
- che applicando la percentuale proposta dall'Ing. Zanandreis Andrea del 12% l'importo della perequazione urbanistica ammonta ad Euro 16.425,48;

RICORDATO che l'approvazione dell'intervento presenta i seguenti vantaggi:

- miglioramento del valore paesaggistico ed ambientale dell'area sita in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Comunale in "aree di riqualificazione e riconversione" e "opera incongrua" di Via Zuane n. 1, distinta al catasto fabbricati al fg. 11 mappale n. 238, attraverso la sostituzione dell'attività produttiva attuale (marmificio) ad attività artigianale (falegnameria);
- miglioramento del valore storico-paesaggistico del centro di Rivoli Veronese con la dismissione dell'attuale attività artigianale di falegnameria sita in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Comunale in "aree di riqualificazione e riconversione" e "opera incongrua" di Via Quattro Novembre n. 8 e distinta al catasto fabbricati al fg. 13 mappale n. 537;
- mantenimento nel Comune di Rivoli Veronese di un'attività artigianale;
- ampliamento dell'attività con incentivazione dell'occupazione lavorativa;
- perequazione urbanistica;

CONSIDERATO di approvare la quantificazione economica del beneficio pubblico a favore del Comune di Rivoli Veronese, derivante dalla perequazione urbanistica, di cui agli art. 10,11,12 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi, relativamente all'intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale per l'ampliamento e la riconversione da marmificio a falegnameria dell'attività produttiva sita in Via Zuane n. 1, come risultante dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Zanandreis Andrea in Euro 16.425,48;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n°267/2000, che allegati al presente provvedimento ne formano parte integrante e sostanziale;



**COMUNE DI RIVOLI VERONESE**

Provincia di Verona

Con voti ....., espressi per alzata di mano:

**D E L I B E R A**

- 1) Di stabilire che la narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di approvare, per le motivazioni indicate in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, la quantificazione economica del beneficio pubblico a favore del Comune di Rivoli Veronese, derivante dalla perequazione urbanistica, di cui agli art. 10,11,12 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi, relativamente all'intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale per l'ampliamento e la riconversione da marmificio a falegnameria dell'attività produttiva sita in Via Zuane n. 1, come risultante dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Zanandreis Andrea, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), in Euro 16.425,48;

e, stante l'urgenza derivante dal fatto che la conferenza di servizi decisoria è stata fissata per il giorno 31.10.2014,

- 3) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

Rivoli Veronese, li 22-10-2014

**IL PROPONENTE**  
F.to Geom. Turcato Andrea



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

**OGGETTO: PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4 L.R. 55/12 e art. 8 DEL D.P.R. 160/2010 ATTRAVERSO LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP - DITTA FALEGNAMERIA M.T. -. APPROVAZIONE DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

Pareri ex art. 49 D.LGS. 267/2000

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica**, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000

Data: 22-10-2014

Il Responsabile del servizio  
F.to **Turcato Andrea**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Contabile**, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000

Data: 22-10-2014

Il Responsabile del servizio  
F.to **Pecoraro Dott. Roberto**



**COMUNE DI RIVOLI VERONESE**

Provincia di Verona

Deliberazione di G.C. n° 71 del 27-10-2014

**OGGETTO: PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 4 L.R. 55/12 e art. 8 DEL D.P.R. 160/2010 ATTRAVERSO LO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP - DITTA FALEGNAMERIA M.T. -. APPROVAZIONE DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DERIVANTE DALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to CAMPAGNARI ORNELLA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PECORARO DOTT. ROBERTO

---

---

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PECORARO DOTT. ROBERTO

---

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale on-line nell'apposita sezione del sito web [www.comune.rivoli.vr.it](http://www.comune.rivoli.vr.it) il giorno 29-10-2014 (pubblicazione n. 635) per la durata di 15 giorni consecutivi.

Rivoli Veronese, li 29-10-2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
F.to GIRARDI RAFFAELE

---

---

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 il \_\_\_\_\_

Rivoli Veronese, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
PECORARO DOTT. ROBERTO

**Dott.  
Andrea Zanandreis**

Via Alcide De Gasperi n°9  
37010 Costermano (VR)

☎/fax 0456200105

architettura.urbanistica@gmail.com

Codice Fiscale ZNN NDR 65A11 D1181  
Partita Iva 0192093 023 5

Dottore in Ingegneria Civile e Ambientale  
Dottore in Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed Ambientale  
Iscrizione Ordine Ingegneri della Provincia di Verona n° A 4071  
Iscrizione Ordine Architetti della Provincia di Verona n° B 2253  
Iscrizione Albo dei Geometri e Geometri Laureati VR n° 1801  
Pento Tribunale Penale Verona n° 588  
Consulente Tribunale Civile VR n° 1229  
Iscr.Ministero dell'Interno VR0001801G00115  
Iscr.Geom.Esperti Valutatori n° 1097  
Abitazione Sicurezza Cantieri  
Membro Effettivo dell'Ass. Nazionale degli Urbanisti n°449  
Abitazione certificazione energetica degli edifici CENED

Committente: **Falegnameria M.T. di Magagnotti e Turrina s.r.l.**

Ubicazione immobili: **Comune di Rivoli Veronese**



**Perizia di stima per il calcolo della  
perequazione urbanistica del fabbricato  
situato in Località Zuane oggetto di  
procedimento SUAP 5747**

Costermano, li 17/10/2014

**FALEGNAMERIA M.T.**  
di Magagnotti e Turrina S.r.l.  
Dom. Fiscale Ubic. Eserc. e Conserv. Doc.  
Via IV Novembre, 6/8  
37010 RIVOLI VERONESE (VR)  
partite IVA 0211781 023 d



**Provincia di Verona**

**Comune di Rivoli Veronese**

**Perizia di stima di beni immobili in Località Zuane**

Io sottoscritto Zanandreis Andrea nato a Costermano l'11 gennaio 1965 ed ivi residente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n°A4071 in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Falegnameria M.T. di Magagnotti e Turrina s.r.l. titolari del procedimento SUAP 5747, protocollo SUAP CCIAA\_VR/VR-SUPRO/0027337 del 19/06/2014, come da richiesta della Giunta Comunale del Comune di Rivoli Veronese, procedo qui di seguito alla perizia di stima degli immobili oggetto della pratica , per il calcolo della perequazione urbanistica.

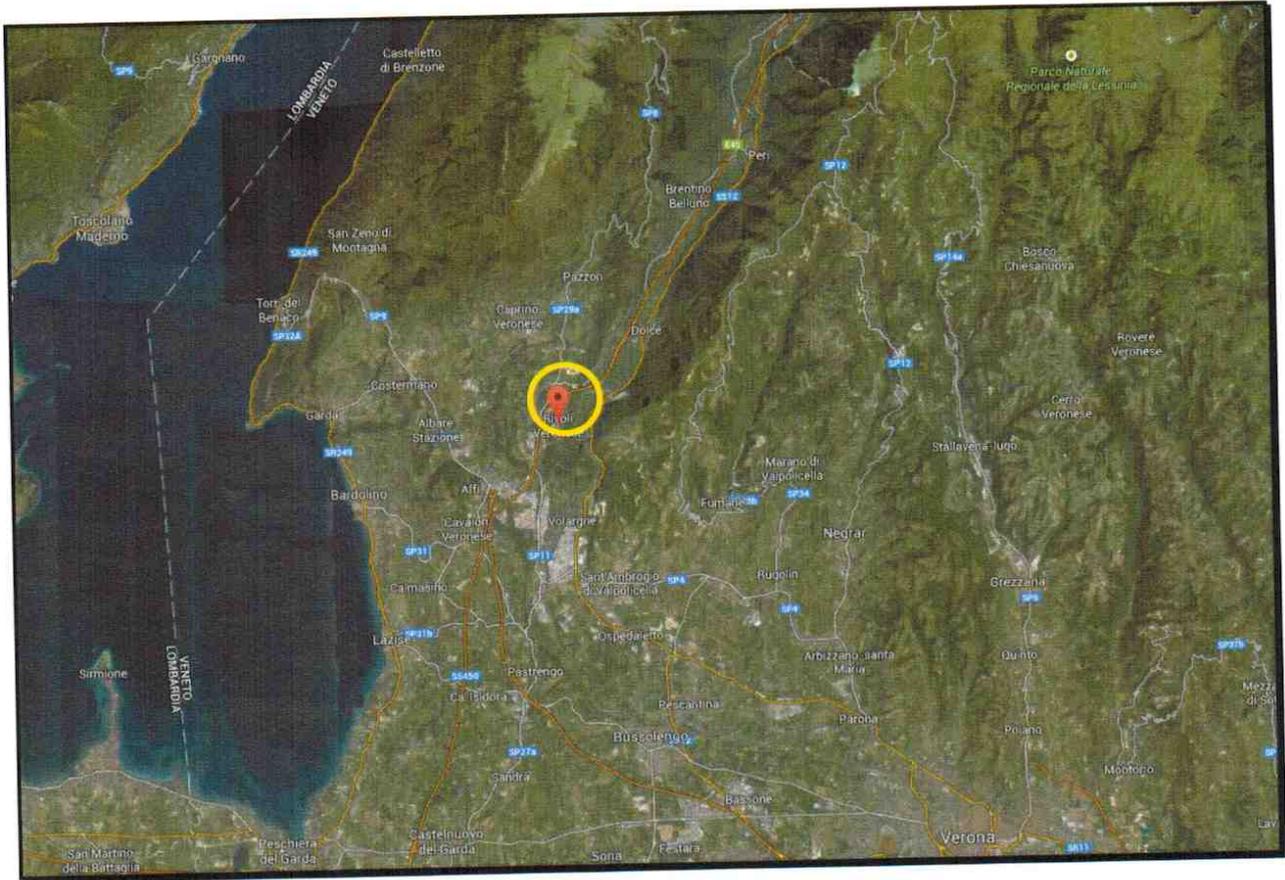
Il giorno 10 del mese di settembre dell'anno 2014 alla presenza della committenza ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili per valutare il loro stato manutentivo e la loro consistenza.

I fabbricati risultano censiti al NCEU dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Verona come segue:

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita	Intestazione
11	238	D/7	€ 4265,93	Mega s.n.c.

## Localizzazione degli immobili interessati

### Comune di Rivoli Veronese, Località Zuane



# Esatto di mappa catastale con proprietà evidenziata



Per Visura

Particella: 238

Comune: RIVOLI VERONESE  
Foglio: 11  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri  
11-Dic-2009 9:33  
Prot. n. 528102/2009

Ufficio Provinciale di VERONA - Direttore: ING. SALVATORE FUSCO

N=2700

E=3300

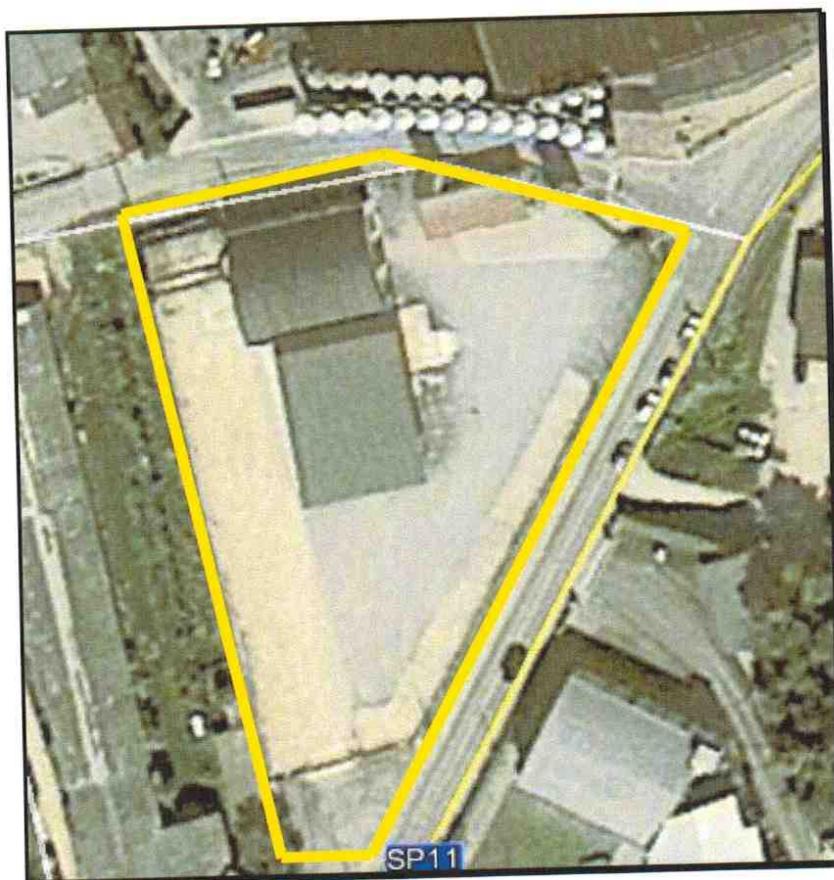
Il fabbricato oggetto della valutazione è situato nel Comune di Rivoli Veronese (VR) in località Zuane e dista circa 2 km dal capoluogo, è censito catastalmente al foglio 11 mappale 238 categoria D/7 comprensivo di area di sedime e pertinenziale, il lotto confina a nord con la strada comunale delle Zuane, a sud-est con la strada provinciale del Platano di Caprino, a sud-ovest con un allevamento avicolo, presenta una forma triangolare, ed è posta d'angolo tra una strada comunale ed una strada provinciale, con accesso sullo stesso incrocio.

La proprietà risulta della ditta Mega s.n.c. di Dalle Nogare Angelo e Mario Rosoli con sede in Bolzano, Viale Principe di Savoia 22/8, c.f e partita iva n°00469440218 i quali come da preliminare di compravendita d'immobile del dicembre 2009 prometteva la vendita alla ditta Falegnameria M.T. di Magagnotti e Turrina s.n.c. società con sede in Rivoli Veronese, Via IV Novembre 6/8, c.f. e partita iva n°02117610234.

Tale immobile è oggetto di una pratica SUAP per l'ampliamento e riconversione da marmificio a falegnameria e durante l'iter burocratico della pratica edilizia è stato richiesto allo scrivente di redigere una valutazione con la quale valutare il valore degli immobili in data odierna rapportandolo al valore a seguito dell'intervento proposto ottenendo così l'utile sul quale quantificare la perequazione urbanistica da versare al Comune di Rivoli Veronese come da NTO del Piano degli Interventi vigente.

## Stato attuale degli immobili

Il lotto di terreno di mq. 5.371, è completamente recintato, con piazzali asfaltati nella parte riservata al transito dei veicoli e al deposito dei prodotti finiti, adeguatamente sistemato con ghiaia nella parte precedentemente a deposito blocchi e dotato di vasche di raccolta e decantazione delle acque di lavorazione nella porzione nord confinante con la strada.



I fabbricati sono stati edificati in tempi differenti, una prima porzione di edificio è stata realizzata nel 1962 con licenza di costruzione n°64/1962 e riguarda una capannone in muratura con copertura in laterocemento a volta e serramenti metallici.

Successivamente sono stati costruiti gli uffici con adiacente magazzino e locali di servizio per il personale condonati nel 1995 e ristrutturati nel 1997 con concessione edilizia del Comune di Rivoli Veronese n°78/97.

Con le concessioni edilizie n°1050/1979 e n°78/1997, l'originale capannone a volta è stato ampliato verso sud con una nuova struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con mensole per carroponte.

### **Descrizione intervento previsto**

Nella scheda sopra riportata, relativa agli immobili in oggetto, era consentito un ampliamento massimo pari a 100 metri quadrati per l'attuale edificio adibito ad uffici/spogliatoio/magazzino ed ulteriori 350 metri quadrati sul prolungamento dell'immobile adibito ad attività produttiva, come meglio si evince sulla tavola 1.

Nel Piano degli Interventi approvato con deliberazione del consiglio comunale di Rivoli Veronese n. 8 del 28.05.2012, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la zona interessata viene identificata come "aree di riqualificazione e riconversione" con la presenza di opera incongrua.

Nel progetto proposto sono state riviste le superfici da ampliare cercando di distribuirle in maniera tale da ottimizzare la connessione tra l'attività produttiva e i locali accessori sviluppando inoltre una predisposizione per un futuro appartamento per il custode al piano primo dell'immobile.

Le superfici sono state sviluppate come segue:

<b>Destinazione superficie</b>	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di progetto</b>
Attività produttiva	742 mq	979
Locali accessori	83	345

Come si può notare dagli elaborati grafici, la superficie in progetto è stata inglobata in un unico corpo di fabbrica per rispondere al meglio alle necessità dell'attività produttiva, infatti, l'accesso principale posto sul lato est del fabbricato da modo sia al personale dell'attività produttiva sia al personale degli uffici-show room di entrare direttamente nell'area a loro adibita adiacente al parcheggio. Questo collegamento agevola gli operatori esterni o corrieri che entrando direttamente nel capannone con gli automezzi e/o la merce possono accedere automaticamente agli uffici, agevola inoltre per gli spostamenti o comunicazioni tra il personale interno.

La porzione centrale del capannone rimane pressoché inalterata, alla stessa vengono collegate due ali, a destra la porzione adibita ad uffici e showroom mentre a sinistra viene integrata della superficie per l'attività produttiva, vengono inoltre previsti un vano tecnico con accesso dall'esterno ed un'area coperta.

Al piano primo si prevede la realizzazione di un futuro appartamento per il custode dell'immobile con accesso indipendente sul lato nord del fabbricato.

Per il superamento delle barriere architettoniche nell'edificio in progetto si rispettano i parametri del D.G.R. 1428 del 06/09/2011 e più precisamente:

- I servizi igienici avranno un dimensionamento tale che posizionando gli accessori come rappresentato sugli elaborati grafici sarà possibile l'accostamento ad essi anche da parte di persone con ridotta capacità motoria e sarà possibile l'inversione di 360 gradi con carrozzine;
- Le porte interne avranno tutte una luce netta minima di 80 cm;
- Le porte di ingresso avranno tutte una luce netta minima superiore a 1 metro;
- Esternamente nei dislivelli dei percorsi pedonali le rampe avranno una pendenza massima del 5% e non ci saranno ostacoli superiori a 1,5 centimetri;

- Le dimensioni delle scale interne permettono l'installazione di un servoscala.

In base alla superficie del lotto interessato dalla progettazione si dovranno prevedere adeguate aree da adibire a verde e parcheggi come evidenziato nella tabella seguente.

<b>Sup. lotto</b>	<b>Standard urb. verde/parcheggi</b>	<b>Sup. minima standard urbanistici</b>
5371,00 mq	10%	537,10 mq

<b>Sup. verde progetto</b>	<b>Sup. parcheggi progetto</b>	<b>Sup. progetto &gt; min di legge</b>
750	350	<b>1100 mq &gt; 537,10 mq</b>

Nel progetto sono state inoltre previste tutte le opere provvisorie necessarie a garantire accesso e manutenzione alla copertura in sicurezza mediante la realizzazione di un parapetto con un'altezza pari a metri 1,00 sulla porzione nord del fabbricato e con l'installazione di appositi sistemi di ancoraggio, linee flessibili e riduttori di tensione, sulla porzione sud.

## Metodo di Stima

Vista l'esigenza di tale valutazione, ovvero la quantificazione della perequazione urbanistica, dovrò definire il valore di mercato attuale del bene, il valore di mercato del bene "trasformato" in base al progetto al netto delle spese e sull'aumento di valore del fabbricato attribuire un'adeguata percentuale compresa tra il 10% ed il 30% come da NTO del Piano degli Interventi. Le quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alla compravendita di capannoni artigianali nella zona presentano dei valori unitari che oscillano tra i 450 e i 600 Euro al metro quadrato.

Analizzando invece i valori recepiti da numerose agenzie immobiliari che trattano fabbricati omologhi a quello oggetto della valutazione ho potuto elaborare il seguente foglio di calcolo.

Comune	Anno realizzazione	Aree esterne mq	Area capannone mq	Superficie comm. mq	Prezzo Euro	Prezzo €/mq
Bardolino	2012	250	450	475,0	450.000,00	947,37
Caprino V.se	1998	5750	1050	1.625,0	725.000,00	446,15
Dolcè	1980	7000	1750	2.450,0	1.000.000,00	408,16
Pastrengo	2013	450	350	395,0	275.000,00	696,20
Costermano	1995	400	300	340,0	230.000,00	676,47
Affi	1996	300	250	280,0	350.000,00	1250,00
Costermano	1987	575	500	557,5	435.000,00	780,27
Dolcè	2007	4000	750	1.150,0	680.000,00	591,30
Caprino V.se	1999	850	725	810,0	500.000,00	617,28
Pastrengo	2008	800	600	680,0	430.000,00	632,35
<b>673,43</b> Valore Unitario medio						

Come si evince dai dati di fabbricati simili, dai quali sono stati eliminati il valore più alto ed il valore più basso, e andando a mediare questo valore con il valore massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare posso attribuire un valore unitario al metro quadrato pari a circa 635,00 Euro, a questo valore moltiplicato per la superficie commerciale andrò ad applicare un coefficiente di ragguglio per l'area esterna ed un coefficiente di vetustà per attualizzare il valore del bene.

### Determinazione valore del fabbricato esistente

Destinazione	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Coeff. ragguglio	Coeff. vetustà	unitario
Capannone	358,40	635,00	1,0	0,8	182.067,20
Capannone	383,20	635,00	1,0	0,8	194.665,60
Ufficio	20,20	635,00	1,0	0,8	10.261,60
Wc	4,75	635,00	1,0	0,8	2.413,00
Locale ristoro	13,90	635,00	1,0	0,8	7.061,20
Spogliatoio	12,78	635,00	1,0	0,8	6.492,24
Wc	5,60	635,00	1,0	0,8	2.844,80
Magazzino	17,70	635,00	1,0	0,8	8.991,60
Area esterna	4.546,00	635,00	0,1	0,8	230.936,80
					<b>645.734,04</b>
					Totale

Di conseguenza, con il valore unitario sopra indicato (635 Euro/mq) posso andare a determinare il valore del fabbricato "trasformato" dell'intervento proposto come si sviluppa nella tabella della pagina seguente.

### Determinazione valore del "nuovo fabbricato"

Destinazione	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Coeff. ragguaglio	unitario
Capannone	509,50	635,00	1,0	323.532,50
Capannone	397,90	635,00	1,0	252.666,50
Uffici	116,90	635,00	1,0	74.231,50
Spogliatoi+wc	24,20	635,00	1,0	15.367,00
Vano tecnico	20,20	635,00	1,0	12.827,00
Area coperta	83,60	635,00	1,0	53.086,00
Area piano primo	150,10	635,00	1,0	95.313,50
Area esterna	4.214,00	635,00	0,1	267.589,00
				<b>1.094.613,00</b>
				Totale

Da questo valore dovrò scomputare le spese sostenute per la realizzazione dell'opera le quali in base a offerte ricevute da imprese locali risultano essere pari a circa 260.000 Euro alle quali aggiungerò una percentuale ipotetica pari al 20% comprensiva delle spese tecniche, oneri e quant'altro necessario al completamento dell'iter burocratico, ottenendo così un valore pari ad Euro 312.000.

Di conseguenza:

Aumento di valore del fabbricato = (Valore fabbricato nuovo – spese sostenute) – valore attuale

$$\text{Aumento di valore del fabbricato} = (1.094.613 - 312.000) - 645.734 = 136.879,00 \text{ Euro}$$

Nell'applicazione del valore intermedio compreso tra quelli indicati (10% - 30%) dal comma 3 dell'articolo 12 delle N.T.O. del Piano degli Interventi del Comune di Rivoli Veronese si deve tener conto del doppio beneficio derivante dallo spostamento dell'attività di falegnameria attualmente posta nel Capoluogo, ottenendo così la riqualificazione dell'area e l'eliminazione quindi dell'opera incongrua, oltre alla realizzazione della falegnameria artigianale in Località Zuane (sede dell'intervento in oggetto) riqualificando l'area tramite la ristrutturazione degli

edifici e l'eliminazione dell'attività insalubre (inquinamento acustico notturno, scarti fanghi di lavorazione) di marmificio.

Per quanto sopra esposto ritengo congruo l'applicazione dell'aliquota perequativa pari al 12%.

Perequazione urbanistica = 12% dell'utile sull'aumento di valore di mercato

**Perequazione urbanistica = 12% di 136.879 Euro = 16.425,48 Euro**