

Comune di Sommacampagna-VR		
	03 APR 2015 Nr. 0005325	
	Titolario	
	6	3

P. SR

Ill.mo Sig. SINDACO  
del Comune di Sommacampagna (VR)

**OGGETTO:** Manifestazione d'interesse per Piano degli Interventi.  
Relativamente a terreni situati tra Via G. Leopardi e Cà Bianca, Sommacampagna (VR).

Ill. mo Sig. Sindaco,  
i sottoscritti:

- PETTENON GIUSEPPE,
- FASOL LUIGI,
- FASOL NEREO,
- MENON PAOLO,

sono proprietari dei terreni situati tra Via G. Leopardi e Via Ca' Bianca del Comune di Sommacampagna, distinti al Catasto Terreni al Foglio 14, Particelle n. 144 - 1010 - 912 - 922 - 923 - 333, per una superficie complessiva di circa mq. 13.752.

**MANIFESTANO L'INTERESSE  
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

di rendere i terreni citati in oggetto a destinazione d'uso residenziale chiedendo un indice  $I_f = 1$  mc/mq e valutando la possibilità di connettere la viabilità a quella proposta dal confinante (Manifestazione di Interessi Sig.ra Fellini Margherita) in modo da poter agevolare entrata e uscita tramite un'alternativa a Via Cà Bianca, che è una strada stretta e con sbocchi pericolosi su Via Chiesolina e sulla Circonvallazione. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale  
per mc. 13.752 di edificabilità residenziale ponendo If = 1 mc/mq**

**Tabella dei Costi (Ct)**

<u>Cc</u>	costo di costruzione opere di urbanizzazione: mq 13.752 x €/mq 40 =	€.	550.080
	costo di costruzione fabbricati-fuori terra: mc 13.752 / H.ml.3,15 = mq. 4.365 x €/mq 1.200 =	€.	5.238.000
	costo di costruzione scantinati: mc 13.752 / H.ml.6,00 = mq. 2.292 mq. 2.292 x 0,60 = mq. 1.375 x €/mq 1.200 =	€.	1.650.000
<u>On</u>	oneri concessori secondari: mc 13.752 + (2.292 x H.ml.3,00 x 0,60) = mc 4.125 mc 17.877 x €/mc 9,24 =	€.	165.183
	oneri concessori relativi al costo di costruzione: € 165.183 x 30% =	€.	49.555
<u>Oex</u>	valore delle aree cedute oltre lo standard: mq. 13.752 x 15% = mq. 2.063 x €/mq 14,284 =	€.	29.468
<u>St</u>	spese tecniche del proponente: € (550.080 + 5.238.000 + 1.650.000) = € 7.438.080 € 7.438.080 x 6% =	€.	446.285
<u>Sg</u>	spese generali: € (550.080 + 5.238.000 + 1.650.000) = € 7.438.080 € 7.438.080 x 3% =	€.	223.142
<u>Sf</u>	oneri finanziari (Cc+On+Oex+St+Sg): € 8.351.713 x 5% = € 417.585 € 417.585 x 50% x 3 anni =	€.	626.377
<u>U</u>	utili del costruttore: € 7.438.080 x 15% =	€.	<u>1.115.712</u>
	<b>Totale dei Costi – Ct =</b>	€.	<b>10.093.802</b>

## Tabella dei Ricavi (R)

R1 ricavo vendita immobili uso residenziale:  
fuori terra: mc 13.752 / H. ml. 3,15 = mq. 4.365  
scantinati: mc 13.752 / H.ml.6,00 = mq. 2.292 x 0,60 = mq. 1.375  
totale mq vendibili edificabili: mq 4.365 + 1.375 = mq. 5.740

si ipotizza di vendere ad €/mq 1.900 anche se con la crisi economica attuale non sarà affatto un risultato scontato

mq. 5.740 x €/mq 1.900 = €. 10.906.000

### Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u>	valore complessivo di Mercato finale:	€. 10.906.000 –
<u>Ct</u>	costi di realizzazione:	€. 10.093.802 –
<u>Vaa</u>	valore dell'area allo stato attuale: mq. 13.752 x €/mq 7,142 =	€. <u>98.217 =</u>
<u>Bpr</u>	plusvalenza – beneficio del privato:	€. 713.981

**Contributo di Sostenibilità Ambientale al Comune di Sommacampagna:**  
poiché nel caso proposto si ravvisano a parere del proponente, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale per l'allargamento di parte della strada Via Cà Bianca fino alla connessione con altra strada e rotonda (in previsione con altra Manifestazione di Interesse), necessarie per agevolare il traffico e conseguente cessione dell'area, si chiede che la percentuale del contributo a carico del proponente sia ridotta al 30% e quindi sia pari a:

$$€. 713.981 \times 30\% = €. 214.194$$

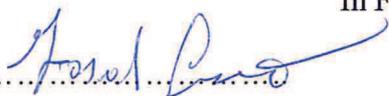
Per una chiara individuazione delle aree e della manifestazione di interesse si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale Wegis e stralcio Tavola 4 del P.A.T.;
- elaborato grafico;
- vista satellitare della zona.

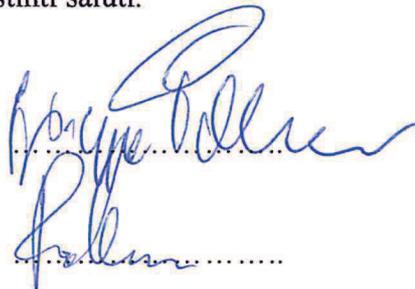
Auspucando un favorevole riscontro, i sottoscritti porgono distinti saluti.

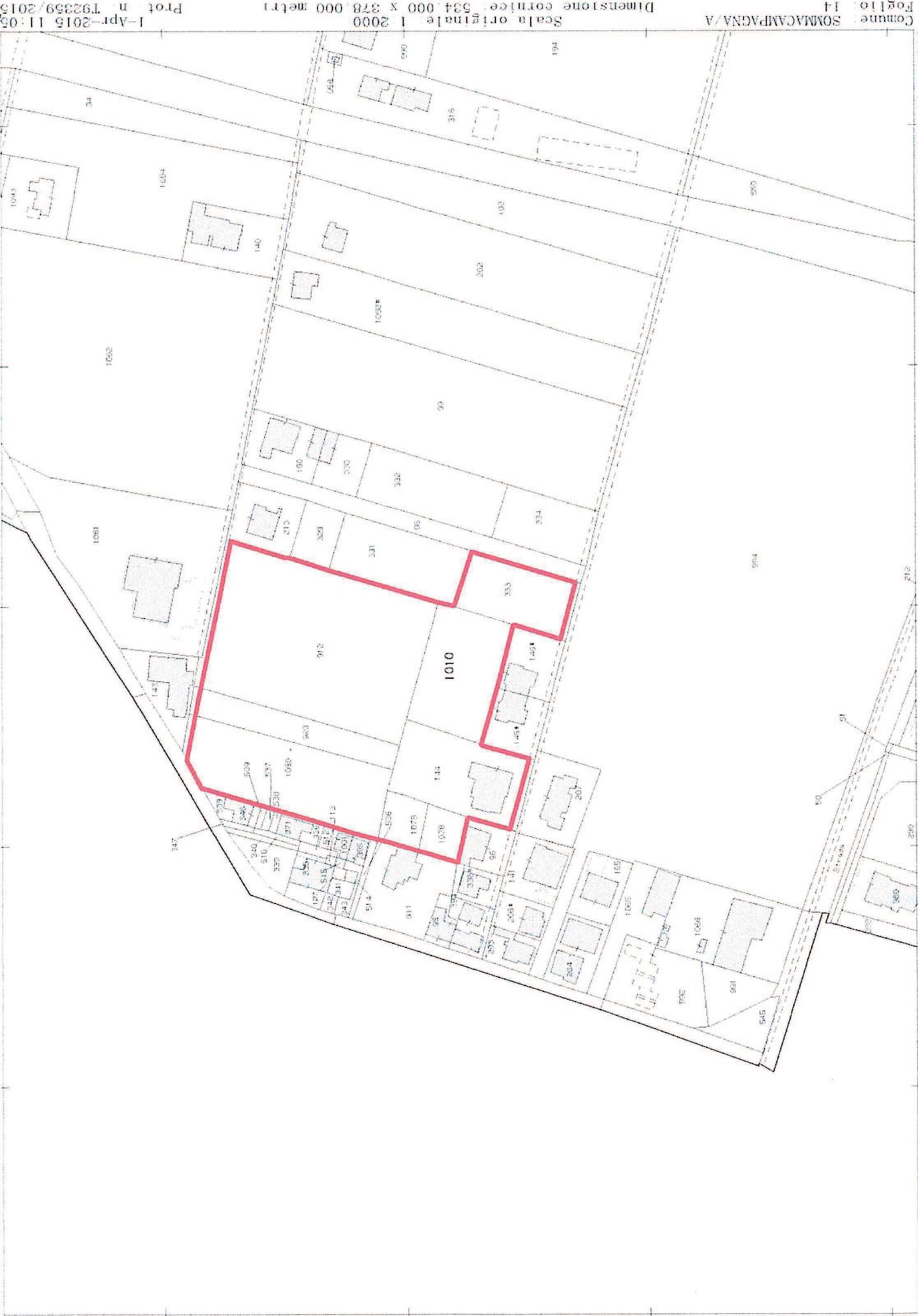
Sommacampagna, li 30.03.2015

In Fede

  
.....

  
.....

  
.....  
  
.....





VISTA AEREA - LOTTO OGGETTO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

