

Comune di Sommacampagna-VR		
	2/4/2015 Nr. 0005211	
	Titolario	
	6	3

P. SAR

Spett.le Sig.
Sindaco
del Comune di Sommacampagna

Oggetto: Manifestazione di Interesse, ai sensi della L.R.V. 11/04

Il sottoscritto **Merzi Luciano**, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario

dell'immobile sito in Comune di Sommacampagna, via Pantina, snc, censito in catasto di detto Comune al Foglio 24, mappale 852,

PRESENTA

manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 11/04 in riferimento all'immobile su indicato, producendo, tramite l'incarico al Dott. Ing. Gianmaria Poletti, con studio in Castel d'Azzano, via Marconi, 46, la documentazione richiesta per poter operare il cambio d'uso residenziale in ragione del fatto che tale fabbricato non è più funzionale alla attività agricola da più di dieci anni.

Distinti saluti.

Sommacampagna, lì 01.04.2015

Merzi Luciano



Studio Tecnico
DOT. ING. GIANMARIA POLETTI
via Marconi 46 37060 Castel d'Azzano
studio.poletti@libero.it
3478206943

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

P.I. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE
DI IMMOBILE NON PIU' FUNZIONALE
ALL'ATTIVITA' AGRICOLA
SITO IN VIA PANTINA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROPRIETA' – UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è di proprietà del Sig. **MERZI LUCIANO**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è ubicato in via Pantina, Sommacampagna e ricade in Z.T.O.: E zona agricola

DATI CATASTALI

L'intervento edilizio si sviluppa sull'immobile censito al Catasto del Comune di Sommacampagna, al Foglio 24, mappale 852, (come indicato anche in mappa catastale su elaborati grafici allegati);

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta che viene presentata al Sig. Sindaco verte sostanzialmente sulla possibilità di recuperare un fabbricato, ad oggi in disuso e facente parte di una corte rurale ove sono presenti altri edifici in maggioranza residenze, attraverso il cambio d'uso in residenziale dall'attuale destinazione di stalla e fienile.

Tale fabbricato non è più funzionale all'attività agricola da più di dieci anni.

Il progetto andrebbe innanzitutto a recuperare delle volumetrie esistenti senza creazione di nuovi ingombri, ampliamento o sopraelevazioni, permetterebbe il risanamento delle strutture

portanti e l'aumento della loro durabilità e vita nominale, attuerebbe un risanamento igienico sanitario non solo dell'immobile ma anche della corte rurale stessa, sicuramente andrebbe a migliorare la salubrità delle murature, andrebbe ad inserirsi in un contesto ove sul lato sud, mappale 491, è già previsto un intervento per realizzare due unità residenziali (PDC 14/2014) sempre del medesimo proprietario che potrebbe realizzare complessivamente tutti i lavori.

Analizzando i contenuti del PAT inerenti la zona specifica della Pantina si ricava che:

Carta delle Trasformabilità: Edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale

Carta dei Vincoli: Viabilità/Fasce di rispetto

Carta delle Invarianti: Aie e alberi isolati

Carta delle Fragilità: Compatibilità geologica - area idonea a condizione tipo 5

Area soggetta a prescrizione da attività aeronautica

Area soggetta a limitazioni/prescrizioni

Area soggetta a Piano di rischio aeroportuale

Per ciò che riguarda il **rilevante interesse pubblico** dell'intervento si dichiara che tale non influisce ne intralcia minimamente la realizzazione della rete Ecologica Comunale essendo circoscritto al solo volume esistente del fabbricato, ma di contro riqualifica il territorio senza alcuna incidenza sul consumo della S.A.U. e non meno importante l'entità del valore aggiunto che sarebbe massima.

Per ciò che concerne la **coerenza col PAT** si dichiara che l'intervento è compatibile con le previsioni della VAS, la ristrutturazione col cambio d'uso andrebbe certamente a recuperare la tipologia edilizia caratteristica di questa specifica zona rurale, valorizzandola e riqualificandola, conservandone le caratteristiche paesaggistiche, naturali e culturali.

Relativamente alla **localizzazione degli interventi** è palese la minimizzazione delle opere necessarie all'intervento.

La superficie residenziale ottenibile risulta essere quella esistente ed è di 142 mq in pianta, sviluppata su due piani, più la tettoia di 85 mq.

Come riportato nell'elaborato grafico la soluzione potrebbe essere quella di ricavare al massimo tre unità abitative tutte con metratura calpestabile interna netta di almeno 80 mq.

La quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale viene di seguito distinta:

COSTI

Cc	mq (142*2+85/2) * €/mq 1200 (trattasi di ristrutturazione) = €	391.800,00
On	come da tabelle comunali	= € 7.000,00
Oex		= € -----
St	6% Cc	= € 23.508,00
Sg	3% Cc	= € 11.754,00
Sf	calcolati al 50% con tasso del 5% annuo	= € 20.000,00
U	15 % Cc	= € 58.770,00
	Totale Costi Ct	= € 512.832,00

RICAVI

R1	mq (142*2+85/2) * €/mq 1900	= € 620.350,00
----	-----------------------------	----------------

BENEFICIO

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

$$Vaa = \text{mq (142*2+85/2) * €/mq 280} = € 91.420,00$$

$$Bpr = 620.350,00 - 512.832,00 - 91.420,00 = € 16.098$$

$$\text{CONTRIBUTO SOSTENIBILITA' AMBIENTALE} = 50\% * Bpr = € 8.049,00$$

Come indicato nel prospetto di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale il beneficio del privato si aggira intorno ai 16.000 € e su tale cifra viene offerta dal proponente al comune di Sommacampagna una percentuale pari al 50%.

Studio Tecnico
DOT. ING. GIANMARIA POLETTI
via Marconi 46 37060 Castel d'Azzano
studio.poletti@libero.it
3478206943

CONSIDERAZIONI FINALI

La realizzazione di questo intervento edilizio e di conseguenza l'inserimento nel contesto paesaggistico viene mitigata dalle scelte progettuali volte sia all'utilizzo di materiali in armonia col territorio e legati alle tradizioni locale.

Sommacampagna, li 02.04.2015

Il tecnico



Studio Tecnico
DOT. ING. GIANMARIA POLETTI
via Marconi 46 37060 Castel d'Azzano
studio.poletti@libero.it
3478206943

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

P.I. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE
DI IMMOBILE NON PIU' FUNZIONALE
ALL'ATTIVITA' AGRICOLA
SITO IN VIA PANTINA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL TECNICO





1



2



3



4

5



6







11



12



13



14



TABELLA dei COSTI (Ct)

<u>Cc</u> - Costo di Costruzione // Ristrutturazione	391'800 €
<u>On</u> - Oneri Concessori	7'000 €
<u>Oex</u> - Valore delle aree cedute oltre lo standard	€
<u>St</u> - Spese tecniche del proponente	23'508 €
<u>Sg</u> - Spese generali	11'754 €
<u>Sf</u> - Oneri finanziari	20'000 €
<u>U</u> - Utili del costruttore	58'770 €
Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)	512'832,00 €

TABELLA dei RICAVI (R)

<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso residenziale	620'350,00 €
<u>R2</u> - Ricavo vendita immobili uso commerciale	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso direzionale	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo	€
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso produttivo	€
Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)	€

Determinazione del benefico del privato o plus-valenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u> - Valore complessivo di Mercato finale	620'350 € -
<u>Ct</u> - Costi di realizzazione	512'832 € -
<u>Vaa</u> - Valore dell'area allo stato attuale	91'420 € =
<u>Bpr</u> - Plus-valenza - Benefico del Privato	16'098,00 €

Contributo di Sostenibilità Ambientale - (Bpr x 50%) 8'049,00 €

(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.

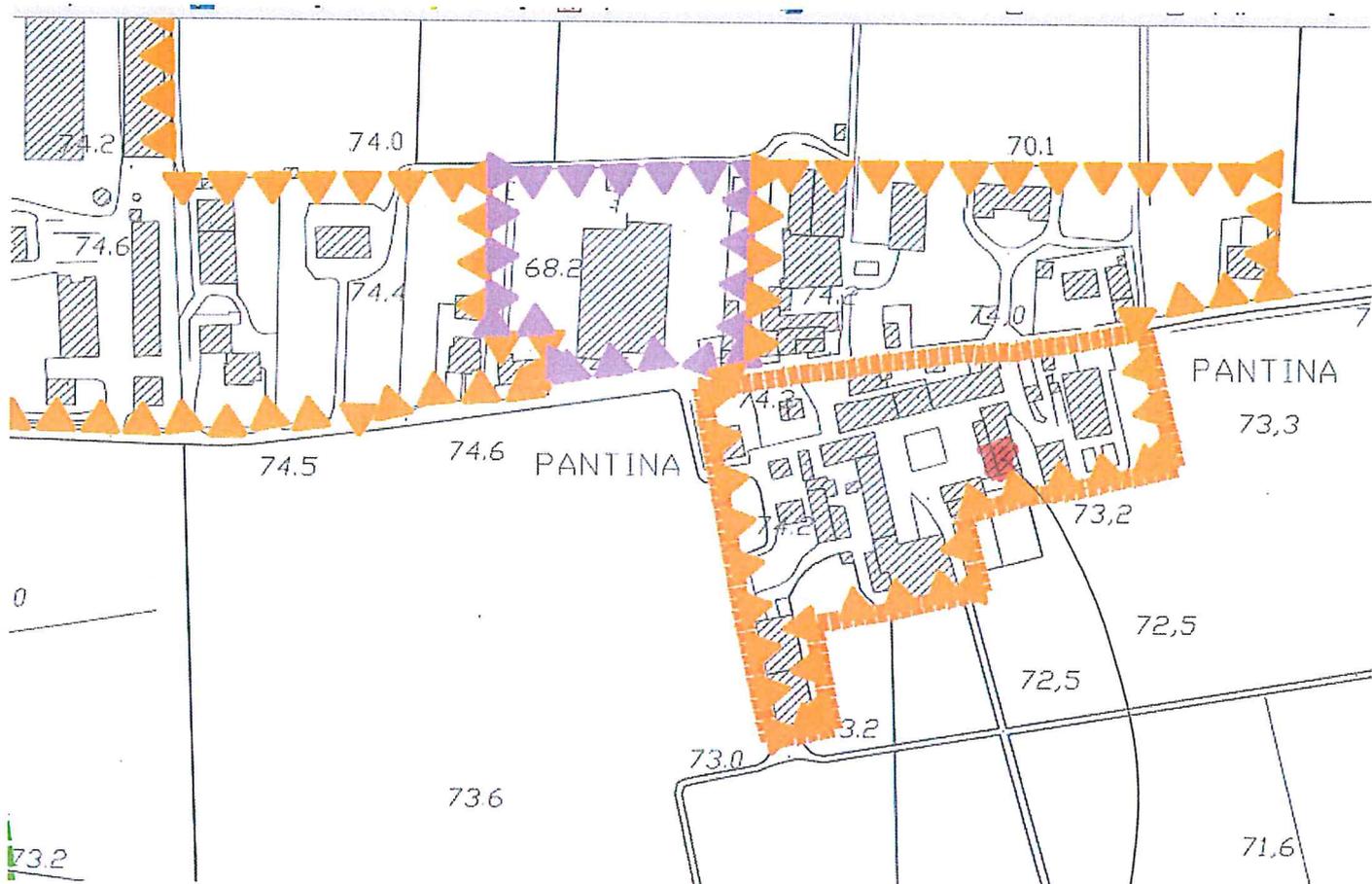
N.B.

Ricorrono ad avviso del proponente e per le seguenti motivazioni le condizioni illustrate nel documento per la riduzione del contributo di sostenibilità al ____ (min. 30%):



PAT

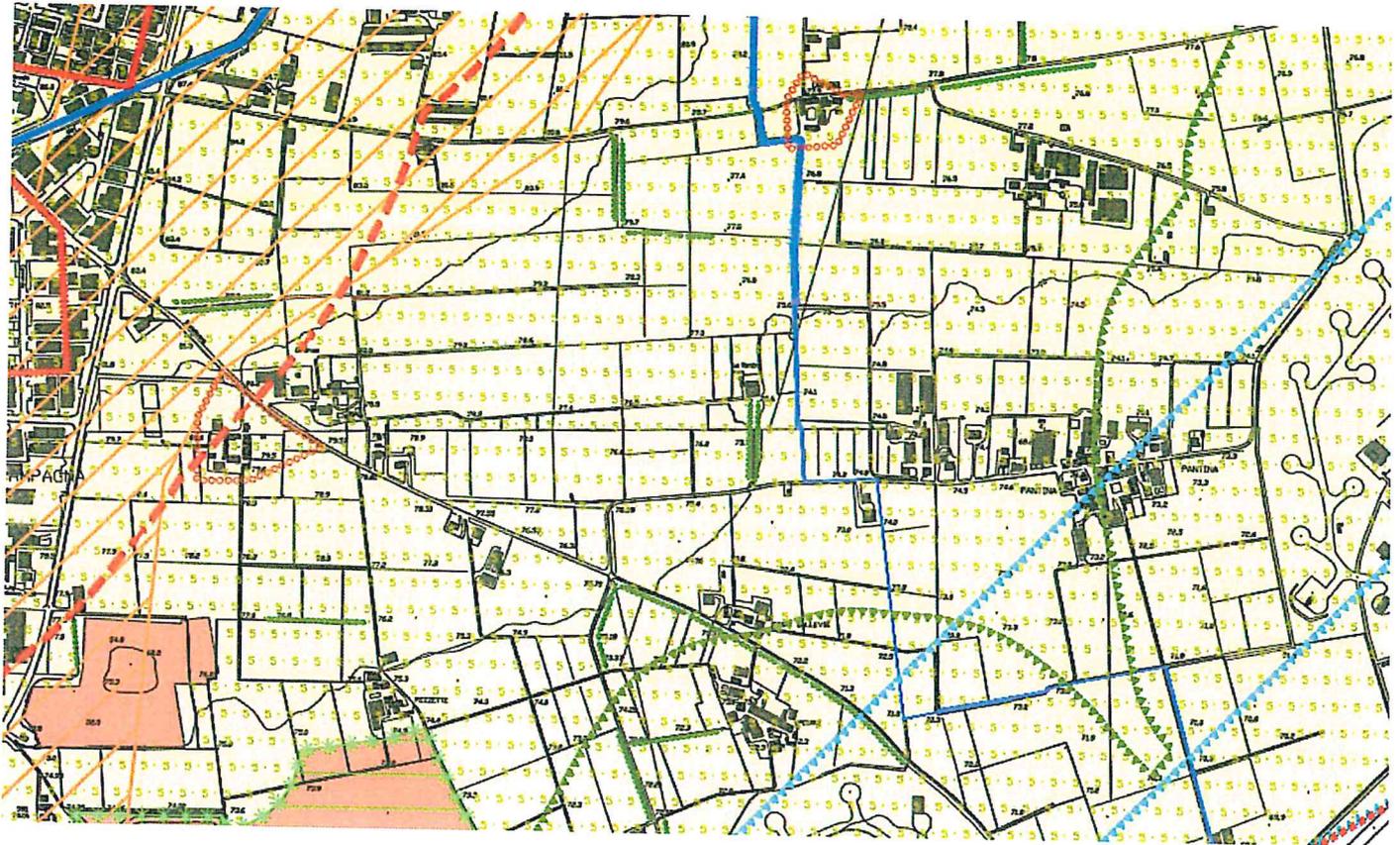
CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



FABBRICATO
OGGETTO DI
OSSERVAZIONE ALP

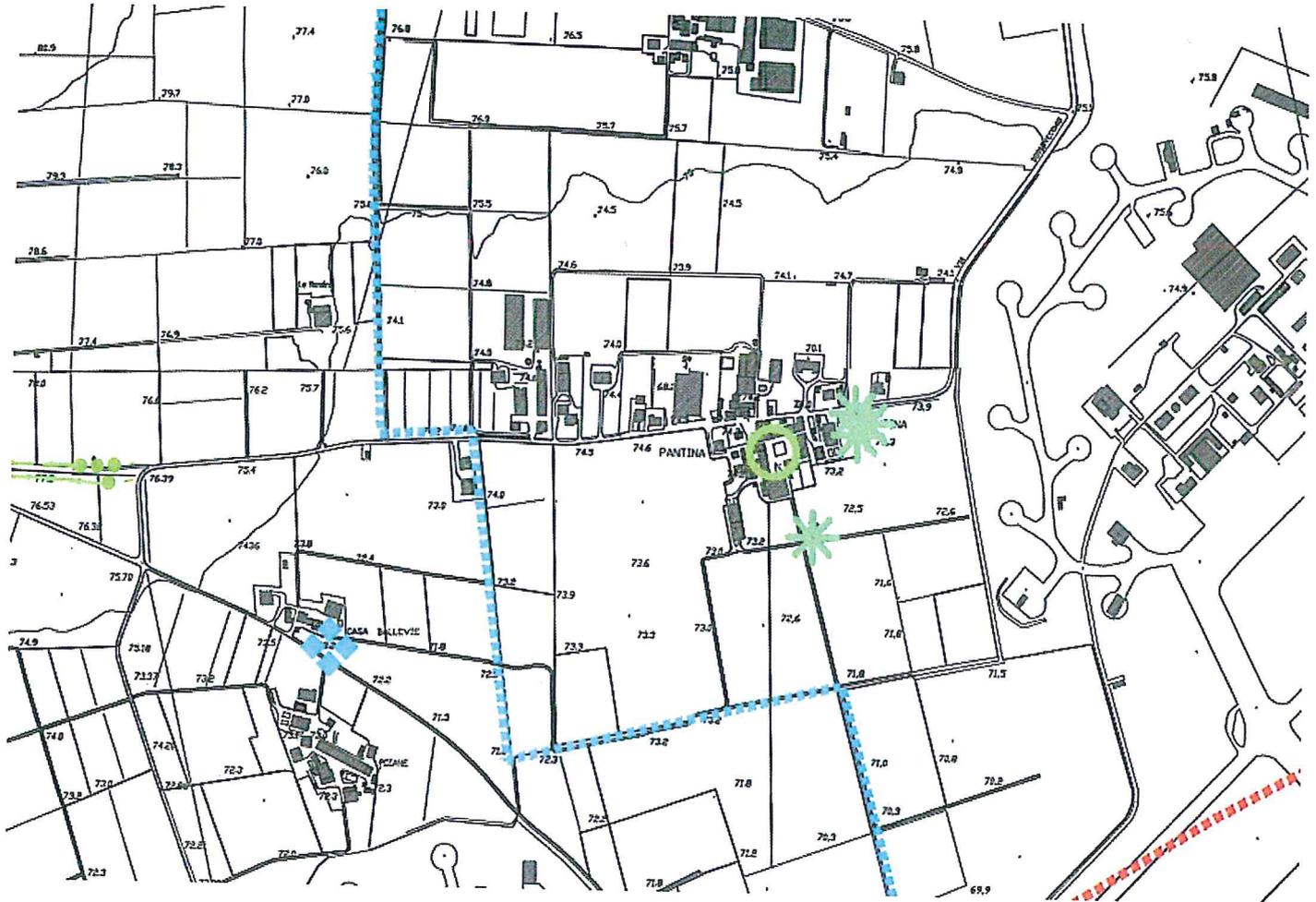
PAT

CARTA DELLE FRAGILITA'



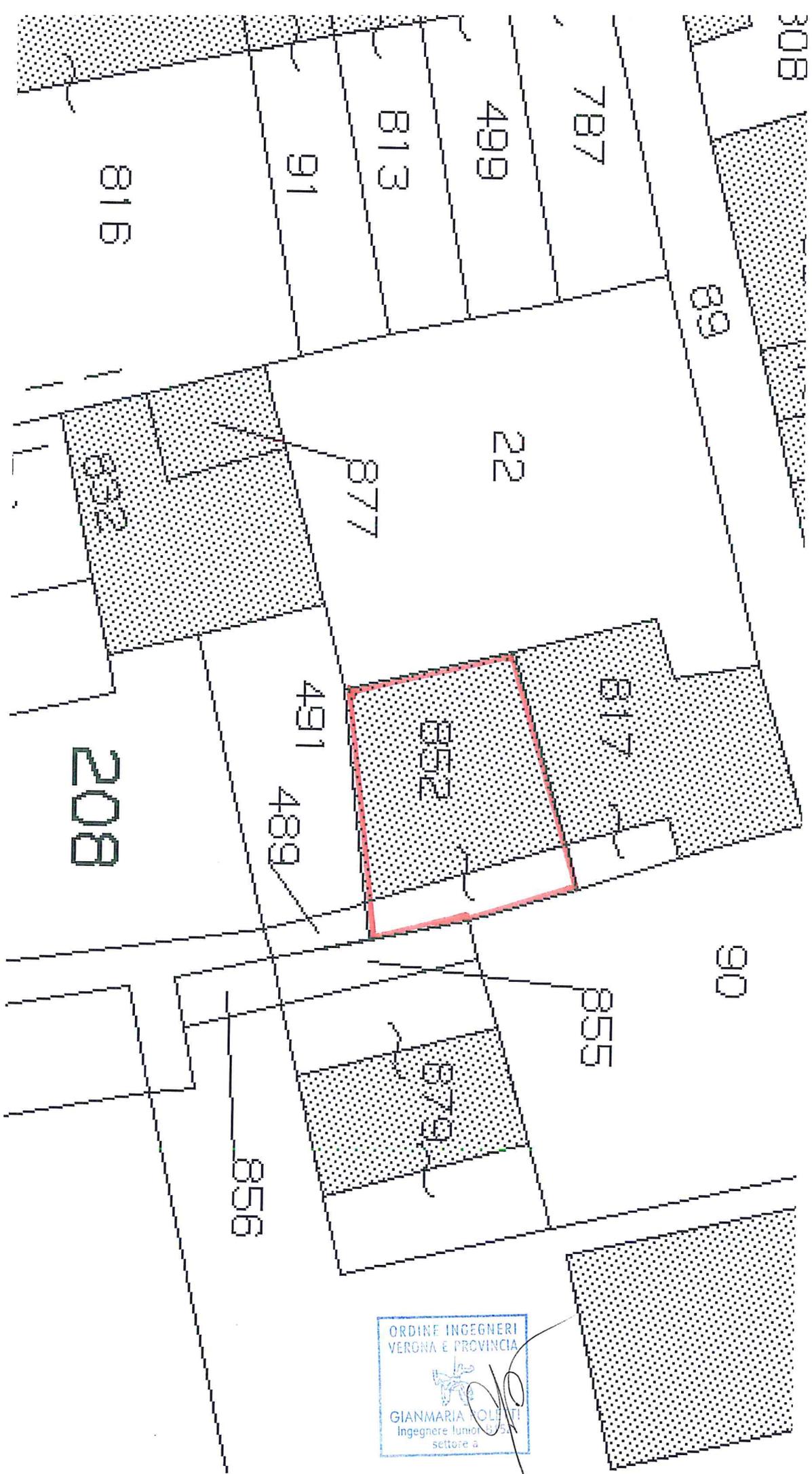
PAT

CARTA DELLE INVARIANTI



COMUNE
SOMMAGAMPAGNA

Fig. 24
M.n. 852



ORDINE INGEGNERI
VERONA E PROVINCIA



GIANMARIA POLIATI
Ingegnere numero 521
settore a