

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

OGGETTO: Manifestazione d'interesse per Piano degli Interventi.
Relativamente a terreni situati in Via Rezzola, Sommacampagna (VR).

Ill. mo Sig. Sindaco,
la sottoscritta Fellini Margherita,
proprietaria del terreno distinto al
N.C.T. Foglio 14, Particella n.1062, della superficie complessiva di mq. 11.610,00, premesso
che la zona in oggetto nella Tavola 4 del P.A.T., è definita come "linee di sviluppo insediativo
residenziale – art.8k".

MANIFESTA L'INTERESSE
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

relativo alla destinazione uso commerciale dell'appezzamento di terreno sopraccitato, sito
in Sommacampagna, prospiciente a Via Rezzola e Via Osteria Grande, chiaramente
individuato nella planimetria allegata.

L'area risulta inserita in un contesto urbanisticamente compatibile per attività commerciali,
considerata la sua vicinanza e contiguità con altre attività del genere, quali: ristorante/ pizzeria
e Consorzio Agrario in una zona residenziale consolidata ed in parte di prevista espansione.
Inoltre l'attività proposta risulta possibile con le infrastrutture esistenti: Casello Autostradale e
strada di Circonvallazione.

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un fabbricato a destinazione
commerciale di circa mq. 2.500, inserito in un contesto, che mediante una rotonda è
connettibile con Via Bussolengo e Via Rezzola. La proposta prevede la realizzazione di una
rotonda all'intersezione tra le Via Bussolengo – Osteria Grande – Rezzola, ed una strada di
collegamento con Via Cà Bianca (essenziale), come chiaramente evidenziato sull'elaborato
grafico allegato. Inoltre lungo i lati Nord e Sud del terreno in oggetto vengono realizzate fasce
di aree verdi, anche in previsione di eventuali allargamenti delle strade prospicienti.

Margherita Fellini

Dati stereometrici:

- superficie del terreno: mq. 11.610,00
- a dedurre aree strade: mq. 900,00 =
- lotto edificabile: mq. 10.710,00
- indice di copertura massima: 25%
- altezza massima: ml. 10,00
- fabbricato proposto: n° 1 piano terra
- superficie coperta: mq. 2.500,00 < 25%

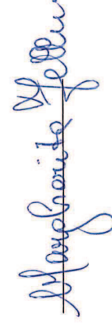
Riguardo i termini di perequazione e/o concertazione la sottoscritta è disponibile ad incontri con l'Amministrazione Comunale per definire un equo contributo di perequazione.

Per una chiara individuazione delle aree si allega estratto di mappa catastale Wegis, stralcio Tavola 4 P.A.T., elaborato grafico con planimetria generale e vista aerea della zona.

In attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

Sommacampagna, li 05.08.2013

In Fede



Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale

TABELLA dei COSTI (Ct)

Ct	- Costo di Costituzione // Ristrutturazione	1.500.000 €
Qc	- Oneri Concessioni	29.515 €
Qca	- Valore delle aree cedute oltre lo standard	(13.500 €)
St	- Spese tecniche del proponente	45.000 €
St	- Spese generali	37.500 €
St	- Oneri finanziari	150.000 €
U	- Utili del costruttore	412.500 €
Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)		2.788.015 €

TABELLA dei RICAVI (R)

R1	- Ricavo vendita immobili uso residenziale	0 €
R2	- Ricavo vendita immobili uso commerciale	0 - 2.750.000 €
R1	- Ricavo vendita immobili uso direzionale	0 €
R1	- Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo	0 €
R1	- Ricavo vendita immobili uso produttivo	430.000 €
Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)		430.000 €

Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente

$Bpr = Vm - Ct - Vaa$

Vm	- Valore complessivo di Mercato finale	2.750.000 €
Ct	- Costi di realizzazione	2.788.015 €
Vaa	- Valore dell'area allo stato attuale V1q	174.150 €
Bpr	- Plusvalenza - Beneficio del Privato	387.835 €

....

Contributo di Sostenibilità Ambientale - (Bpr x 40%) _____ €

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

Poiché nel caso proposto si ravvisano a parere del proponente, come illustrato e documentato, specifiche situazioni di interesse generale, si chiede che la percentuale del contributo a carico del proponente sia ridotta 30% e quindi sia pari a 116.350 €

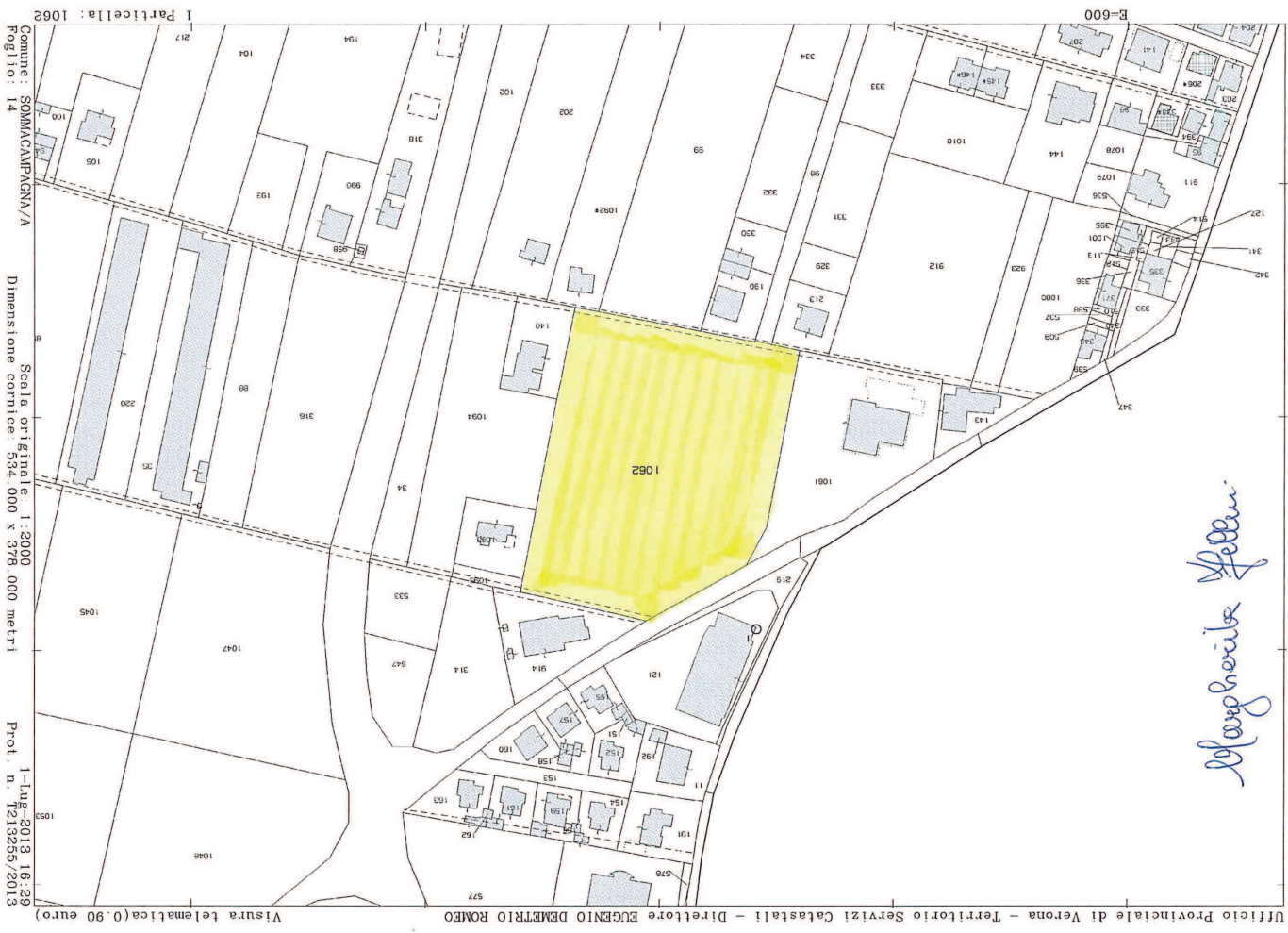
"Molte ragioni per la riduzione (al 30%)"

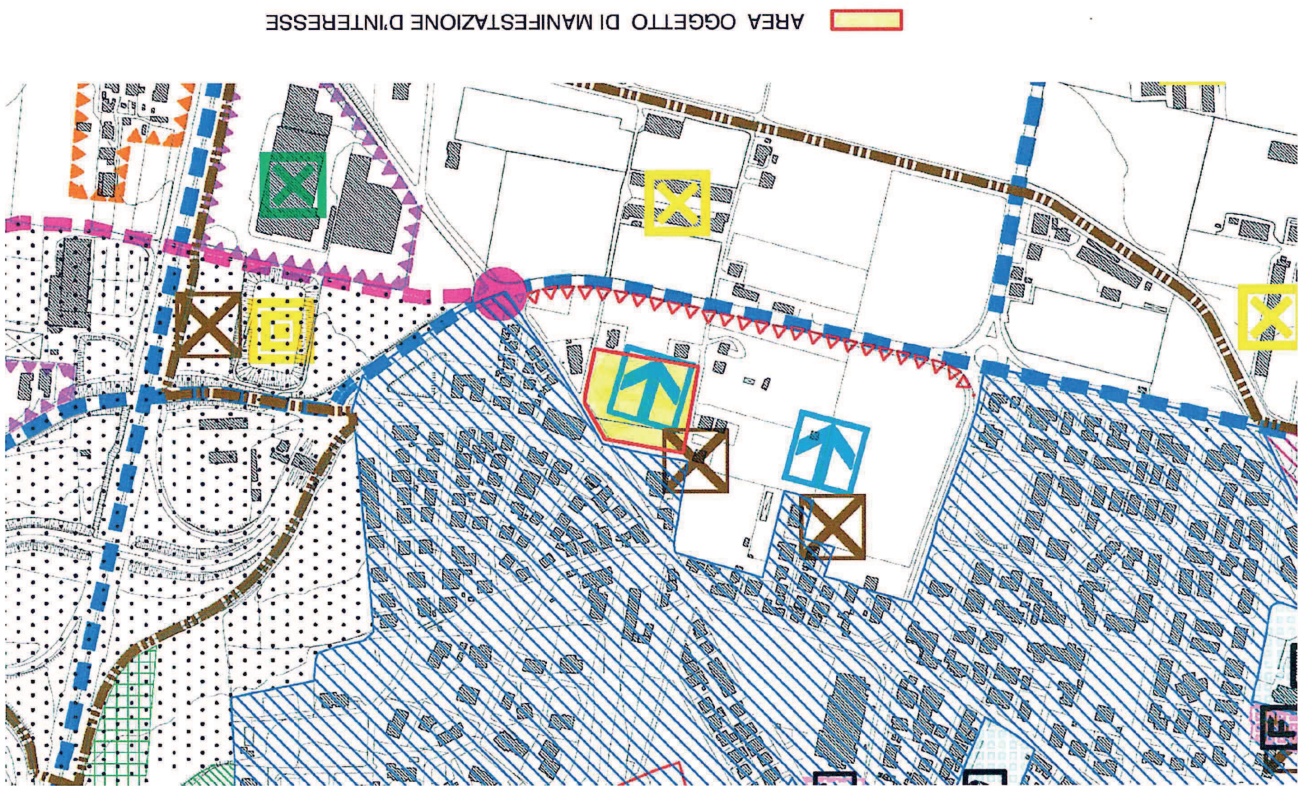
Si considera di interesse generale la realizzazione di una rotonda che rende fluido il traffico su Via Bussolengo e la realizzazione di una strada di collegamento con

Via Cà Bianca, per agevolare il traffico dell'area che è destinata ad espansione di tipo residenziale.

Margherita Zeller

P.I.: Documento Programmatico





Margherita Folini

AREA OGGETTO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

