

Faccincani geometra Giuseppe 2568 - 37010 Pastrengo via Due Porte, 58

Recapiti Uff. 045 7170761 e-mail st.simeoni@libero.it

**AL Sig. SINDACO DEL COMUNE
DI SOMMACAMPAGNA**

**AL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
ED. PRIVATA URBANISTICA**

Piazza Piazza Carlo Alberto, 1
37066 Sommacampagna (VR)



OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA ALLE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.18, COMMA 2, L.R.V. 2004 N.11 PER IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Sottoscritto geom. Faccincani Giuseppe con studio in Pastrengo (VR) in via Due Porte, 58 incaricato di redigere la presente documentazione dal sig. Olivieri Angelo in aualità di Presidente della Società Olivieri S.p.a.

proprietaria degli edifici catastalmente censiti al Fg. 33 Mapp.

n. 16 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La presente con lo scopo di supportare le osservazioni al primo Piano degli Interventi, per ribadire quanto già esposto anche con incontri presso gli uffici comunali con il responsabile del settore urbanistica, negli anni scorsi, con l'unico obiettivo di riqualificare la proprietà, con un intervento edilizio economicamente conveniente, sostenibile ed integrato nel contesto circostante e che trovi interesse sul mercato immobiliare.

In particolare, con la proprietà sono stati intrattenuti con diversi operatori del settore edilizio e sono stati redatti e valutati diversi progetti di fattibilità, elaborati sulla base delle schedature e delle previsioni del Piano degli Interventi vigente, ma non è stato possibile trovare il giusto equilibrio tra l'impegno economico da impiegare nella realizzazione dell'opera e il ritorno economico derivante dalla vendita degli alloggi.

Le motivazioni possono essere individuate in vari aspetti:

- a) Relativamente all'edificio n°28, il volume deve essere recuperato come annesso a servizio della residenza.
Inoltre sempre secondo le prescrizioni particolari l'intervento va effettuato contestualmente comprendendo anche l'edificio n°29 ed il volume deve essere pertinenziale anche agli edifici n°10 e 11, con relativa cessione della relativa quota.
Ulteriore vincolo deriva dal fatto che gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono ammesse solo nel rispetto delle indicazioni planimetriche, delle altezze e del numero dei piani fissati nelle schede progettuali.
- b) Relativamente all'edificio n°25, la ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica e la stessa altezza dell'edificio demolito con lo stesso numero di piani, a meno di diversa indicazione.
- c) Relativamente alla prescrizione di cui al (*2) il volume residenziale derivante dalla demolizione dei due capannoni pari ad 1/3 del volume da demolire, con sagoma a (L) e tipologia a blocco.

Concludendo, in questo periodo si sono intrapresi anche diversi incontri con le altre ditte proprietarie degli edifici della corte in particolare riferimento agli edifici n°29, 26, 27, 10, 11, senza però arrivare ad una volontà condivisa di ottemperare alle prescrizioni delle schede, anzi in particolare sull'edificio n°29 è stato effettuato un intervento di ristrutturazione, a nostro avviso, senza osservare le prescrizioni delle schedature.

Il rispetto della forma planimetrica, delle altezze e del numero di piani e della destinazione come accessorio dell'edificio n°28, ha costi di costruzione elevati, ma di basso valore derivante dalla vendita.

Altresì come per l'edificio n°25 che la schedatura impone la ricostruzione sullo stesso sedime, altezza e lo stesso numero di piani, tutto ciò limita rendendo inattuabile un progetto di riordino degli edifici esistenti, escludendo la possibilità di dare respiro alla corte interna.

La tipologia a blocco con forma (L) consente di realizzare unità abitative condominiali, senza aree di pertinenza esclusive e limita la vista verso il contesto naturale circostante, creando per altro problematiche nella futura gestione dei vari servizi pubblici, e dalle indagini di mercato non vi è richieste di tale tipologia.

Ha invece trovato riscontri positivi la proposta di realizzare quattro corpi di fabbrica con relative pertinenze esclusive con la possibilità di aumentare la zona a verde privato mitigando maggiormente anche l'impatto sull'ambiente circostante.

A seguito di quanto esposto sarebbe auspicabile la modifica delle schedature in modo tale che consentano di:

- 1) Promuovere un intervento indipendente ed autonomo sulla proprietà della ditta Olivieri S.p.a., senza dipendenze dalle altre ditte proprietarie della corte;
- 2) Recuperare il volume esistente con destinazione residenziale anche con diverso sedime, altezza e numero di piani, consentendone anche, eventualmente, di trasferire o accorpare tale volume al volume derivante dalla demolizione dei due capannoni n°37 e 38 (*2);
- 3) Realizzare quattro corpi di fabbrica con relative pertinenze esclusive con la possibilità di aumentare la zona a verde privata mitigando maggiormente anche l'impatto sull'ambiente circostante, tale proposta ha invece trovato riscontri positivi dalle indagini del mercato immobiliare locale.

Distinti saluti

Sommacampagna, 03 Aprile 2015

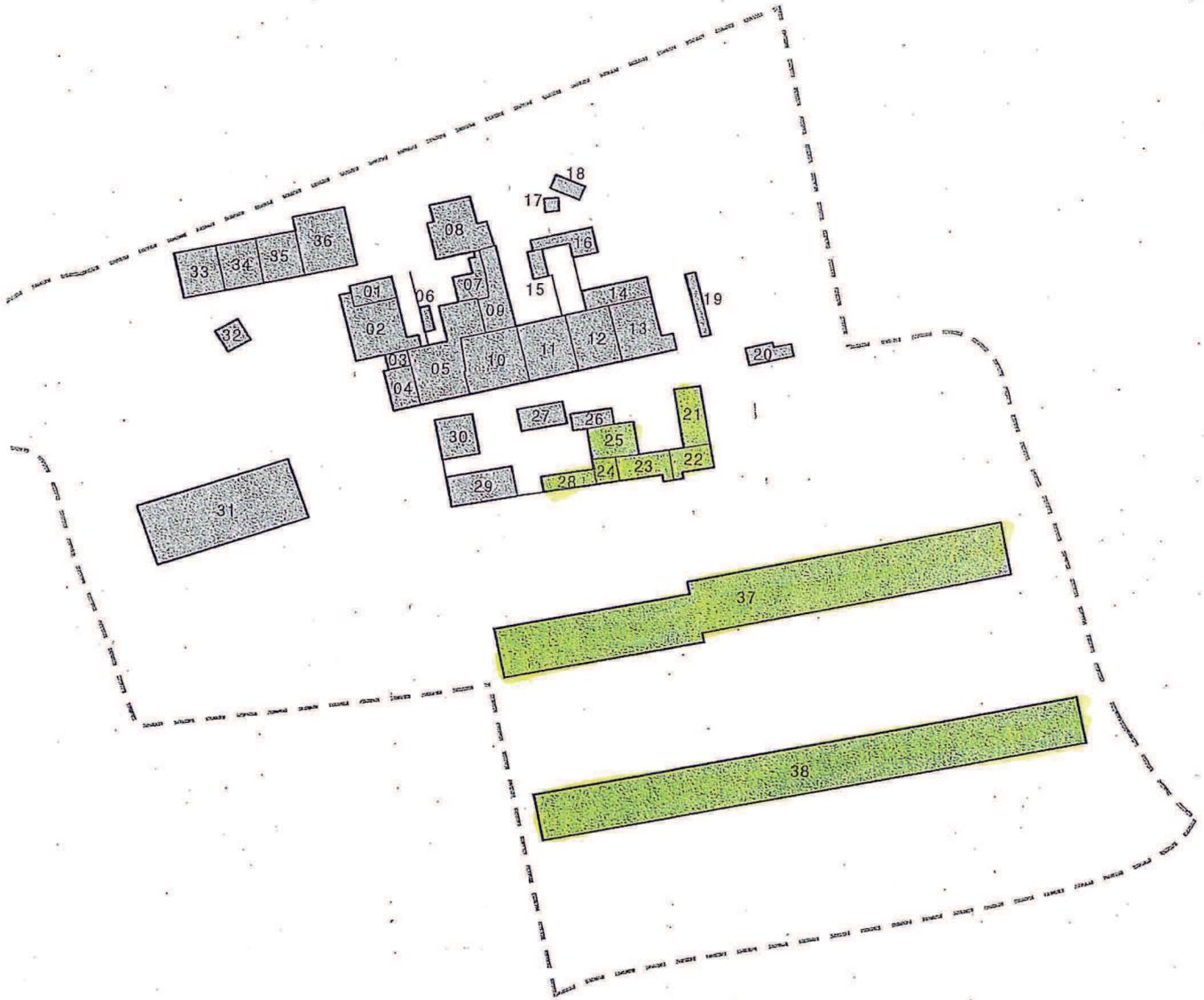
Il Tecnico



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona

Iscrizione Albo
N. 2568

Geometra
Giuseppe Faccincani



Riferimenti numerici delle singole unità, planimetria fuori scala.

10
11

12
13
14
15

16
17
18