

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

**OGGETTO:** Manifestazione d'interesse per Piano degli Interventi.  
Relativamente a terreni e fabbricati situati in Via Marco Polo, Sommacampagna.  
Proprietà: Massella Zefferino.

Il sottoscritto:

Massella Zefferino,

è proprietario dei

terreni distinti al N.C.T. Foglio 22, Particella n.651.

Premesso che:

- la zona in oggetto, dal punto di vista urbanistico, è attualmente una zona produttiva/artigianale PdL P/1;
- la zona in oggetto nella **Tavola 4 del P.A.T.** in adozione, è definita come **“aree di urbanizzazione consolidata di destinazione residenziale/produttiva – art.8a”**.

Ciò premesso il sottoscritto

MANIFESTA L'INTERESSE  
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

di voler realizzare in tale zona n° 2 unità abitative anziché n° 1 per custode o proprietario come previsto ora, relativamente al lotto minimo di mq. 1.500,00 ed ai terreni e fabbricati in proprietà sopraccitati. La seconda unità immobiliare verrebbe realizzata all'interno del fabbricato trasformando alcuni uffici esistenti, per esigenze familiari in quanto l'appartamento sarà utilizzato dal figlio contitolare dell'Azienda di famiglia.

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015	
	Nr. 0005423	
	Titolario	
6	3	

*P. Str*

**Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale  
per mc. 500 di edificabilità residenziale relativi alla 2° abitazione**

**Tabella dei Costi (Ct)**

<u>Cc</u>	costo di costruzione unità immobiliare residenziale: mc 500 x €/mc 350 =	€. 175.000
<u>On</u>	oneri concessori secondari: mc 500 x €/mc 9,24 =	€. 4.620
	oneri concessori relativi al costo di costruzione: € 4.620 x 30% =	€. 1.386
<u>Oex</u>	valore delle aree cedute oltre lo standard:	0
<u>St</u>	spese tecniche del proponente: € 175.000 x 6% =	€. 10.500
<u>Sg</u>	spese generali: € 175.000 x 3% =	€. 5.250
<u>Sf</u>	oneri finanziari (Cc+On+Oex+St+Sg): € 196.756 x 5% = € 9.838 € 9.838 x 50% x 3 anni =	€. 14.757
<u>U</u>	utili del costruttore: € 175.000 x 15% =	€. <u>26.250</u>
	Totale dei Costi – Ct =	€. 237.763

**Tabella dei Ricavi (R)**

<u>R1</u>	ricavo vendita immobile uso residenziale (anche se è per il figlio): fuori terra: mc 500 / H. ml. 3,15 = mq. 158 Si ipotizza di vendere ad €/mq 1.900	
	mq. 158 x €/mq 1.900 =	€. 300.200

**Determinazione del beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente**  
**Bpr = Vm – Ct – Vaa**

<u>Vm</u>	valore complessivo di Mercato finale:	€. 300.200 –
<u>Ct</u>	costi di realizzazione:	€. 237.763 –
<u>Vaa</u>	valore dell'area allo stato attuale:	_____ 0 =
<u>Bpr</u>	plusvalenza – beneficio del privato:	€. 62.437

**Contributo di Sostenibilità Ambientale al Comune di Sommacampagna:**

€. 62.437 x 40% = €. 24.975

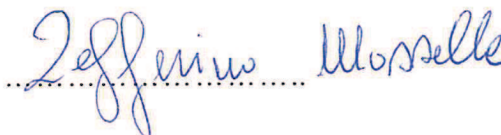
**Non essendo in realtà una nuova costruzione, ma un cambio d'uso da uffici ad abitazione per il figlio contitolare dell'Azienda di famiglia, il sottoscritto offre un Contributo di Sostenibilità Ambientale pari ad €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Allegati:

- n. 1 copia estratto di mappa;
- n. 1 copia planimetria N.C.E.U.;
- n. 1 copia estratto della Tavola 4 del P.A.T.

Auspicando un favorevole riscontro, il sottoscritto porge distinti saluti.  
Sommacampagna, li 26.03.2015

In Fede

  
.....



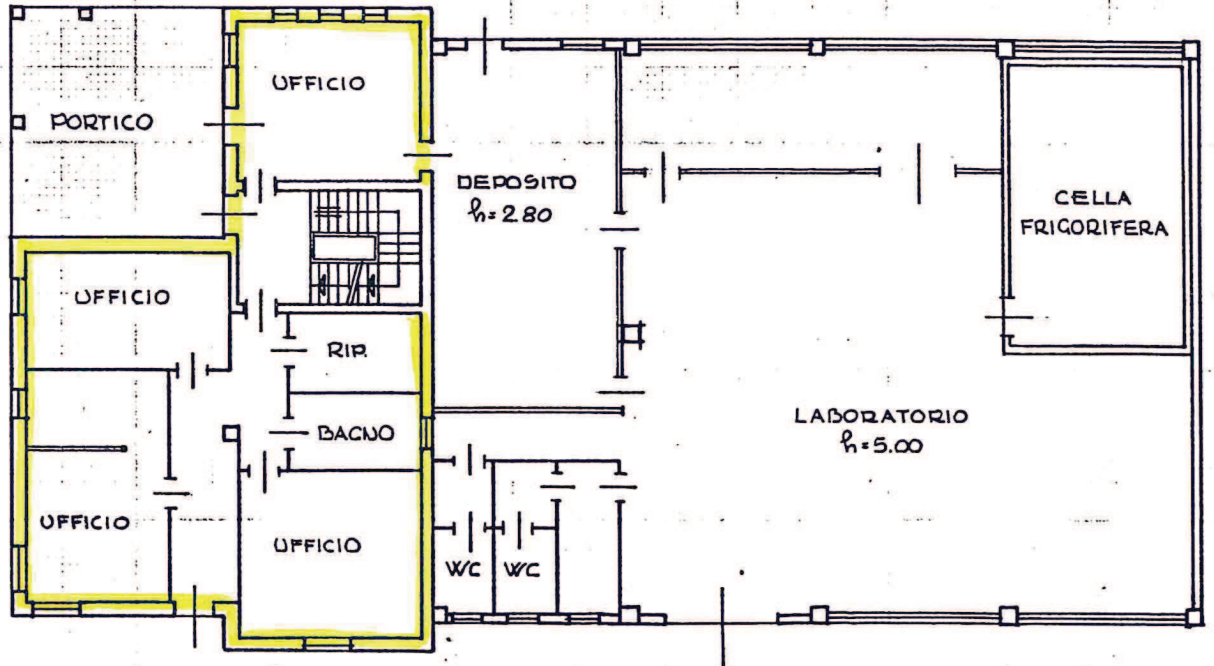


*Leffrino Mossella*



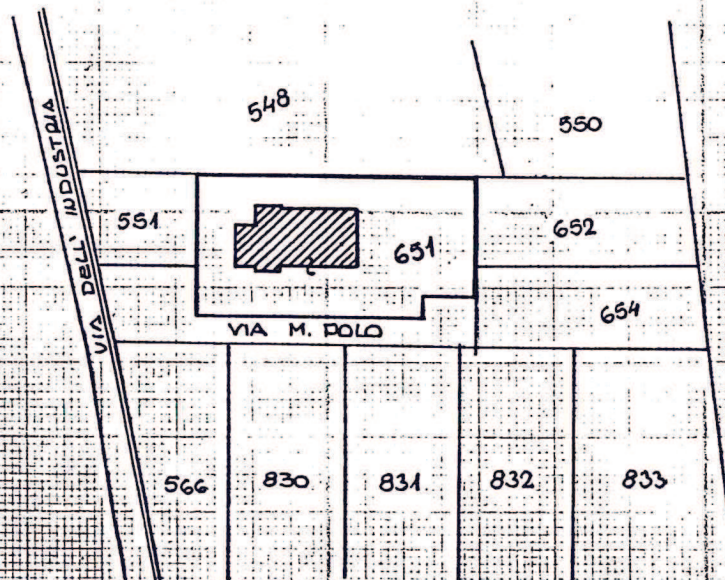
PIANO TERRA

MAPPALE 548



MAPPALE 551

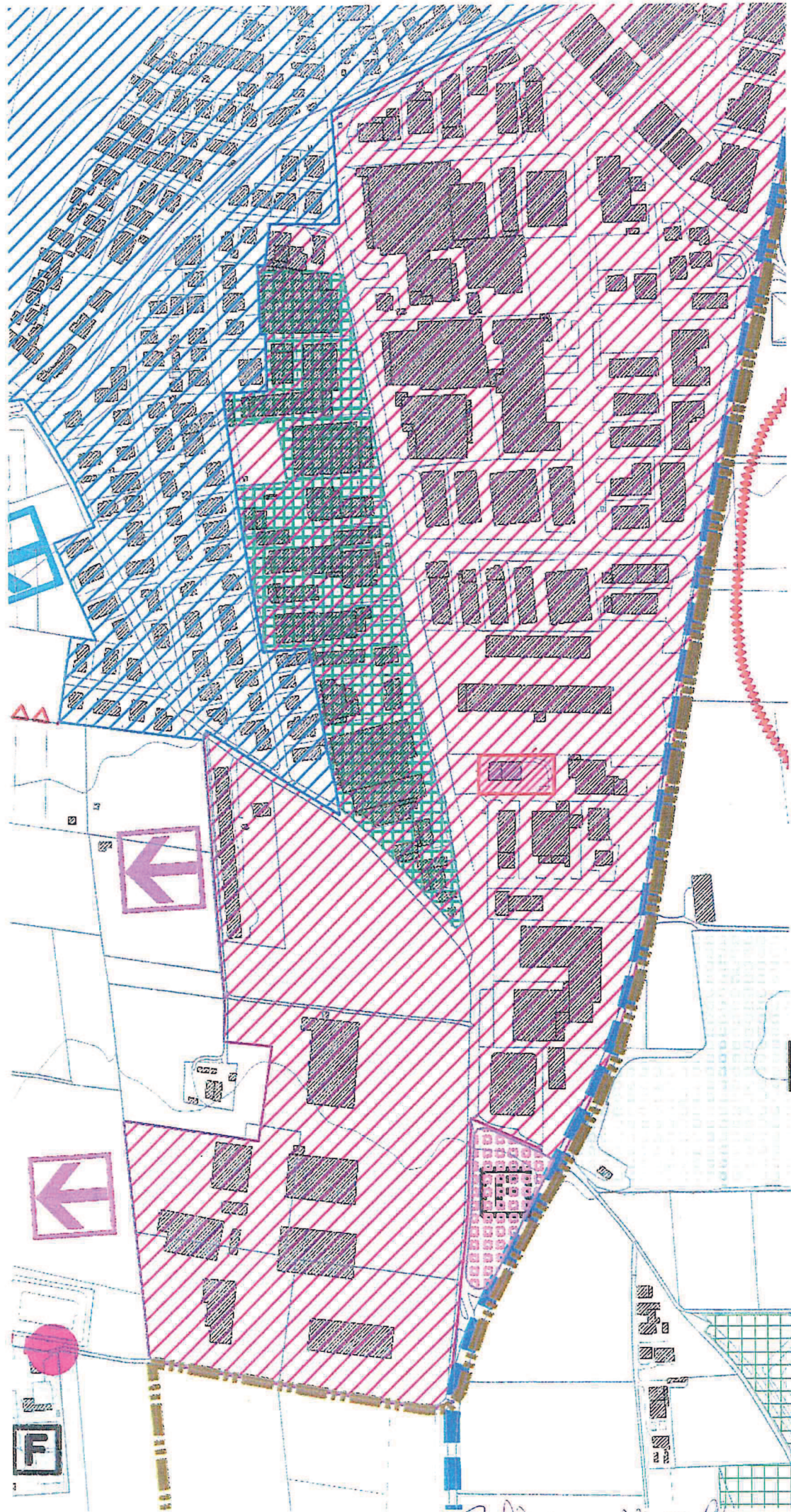
VIA MARCO POLO



ESTRATTO DI MAPPA  
SCALA 1:2'000



STRALCIO TAVOLA 4 P.A.T.



AREA E FABBRICATI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Zeffirio Bossello