

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015	
	Nr. 0005425	
	Titolario	
6	3	

R. VR

**Manifestazione di interesse**, relativa alla redazione del Piano degli Interventi.

Con il presente documento, la sottoscritta Residori Maria Irma,

chiede all'Amministrazione Comunale di voler valutare quanto proposto e contenuto nella documentazione che segue.



S  
—  
A  
S

Via Bassa 2/B  
37066 Sommacampagna (VR)  
T. +39 045.510644  
F. +39 045.510644  
info@studioarchitetturasega.it  
www.studioarchitetturasega.it

Iscritto all'Ordine  
degli Architetti P.P.C. di Verona  
n. 2181 Sez. A

Studio  
di Architettura  
— Andrea  
Sega.

**INFORMATIVA SUL PROGETTO**

Disegno di proprietà. La riproduzione, anche parziale, è vietata ai sensi delle "Leggi sul Diritto d'Autore" (vedi in particolare la Legge 633 del 22/4/41 e il Decreto Legge 1485 del 14/12/42 e seguenti), oltre alle diverse convenzioni internazionali riguardo a brevetti, disegni, modelli, marchi, opere dell'ingegno e protezione dalla concorrenza sleale.

## **Premessa**

La presente manifestazione di interesse, ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico, in un fabbricato ad uso commerciale (ristorazione);

a tale edificio, si propone di accorpare delle pertinenze, come la piscina, il campo di beach volley e il vano tecnico, che già esistono, con altre quali un bar, un vano a servizi igienici - spogliatoi ed un parcheggio, che invece fanno parte delle opere in "progetto".



Fotoinserimento

## **Relazione tecnico-illustrativa**

### **Introduzione**

L'edificio esistente, si trova sulle colline del Capoluogo, in strada Madonna di Monte, 18; è raggiungibile, da una strada asfaltata che fiancheggia gli impianti sportivi, fino a raggiungere uno stradello privato, in "terra battuta", il quale dà accesso alla proprietà che comprende l'attività agrituristica "Le Mistral", di cui è titolare la sig.ra Residori Maria Irma.

La proprietà comprende, oltre che gli edifici, anche un fondo rustico, coltivato a vite, i cui filari si dispongono principalmente lungo la direzione longitudinale delle curve di livello ed il fondo valle è fortemente caratterizzato dal passaggio del tracciato della rete autostradale A4.

L'edificio esistente, facente parte dell'azienda, è costituito da tre corpi di fabbrica ben riconoscibili, due dei quali, costruiti in aderenza, si adagiano sul versante collinare lungo la direzione est-ovest;



tra questi, un fabbricato (identificato sulla planimetria allegata e sull'elaborato grafico con la lettera C) è ad uso annesso rustico e coincide con quello di cui si chiede il cambio d'uso.

### **Descrizione dei luoghi**

L'intervento si colloca nel territorio agrario del Capoluogo e da questo è raggiungibile da una strada che, nel primo tratto, si inerpica per poi adagiarsi sulle più lievi ondulazioni del suolo;

detta strada, Madonna di Monte, prende il nome dalla vicina chiesa edificata nel XIII secolo, che la tradizione eleva a dignità di santuario.

Ci troviamo sul colle che unisce il Comune di Sommacampagna a quello di Sona e il paesaggio si caratterizza per l'orografia del suolo.

Questi territori oggi, come ieri, sono coltivati a vite o frutteto, favoriti dalla composizione del suolo (terreni "poveri") che ben si prestano a questa coltura.

Un territorio formatosi nel Quaternario più recente (terzo, quarto periodo) cioè del Rissiano e del Wurniano e parte dell'anfiteatro morenico benacense, originato dal grande sistema glaciale Atesino.

Il periodo di formazione ha lasciato delle tracce che rimangono ancor oggi visibili: con ciò ci si riferisce agli affioramenti di ciottoli, gli stessi utilizzati per realizzare i muri di cinta o le murature degli edifici.

L'edificato di questa parte del territorio Comunale è perlopiù caratterizzato da un'edificazione del tipo a corte o isolato, come nel caso specifico.

Nel caso dell'edilizia storica, ci troviamo dinnanzi a fabbricati realizzati con strutture murarie in ciottolo intonacate e coperture con struttura lignea e manto in coppi di laterizio;

non manca l'impiego di mattoni in laterizio per la realizzazione di pilastri dei portici o per alcuni elementi di dettaglio.

Le facciate si presentano con aperture contornate in tufo e nel caso di porte non è raro che queste abbiano contorni di pietra della Lessinia, utilizzata quest'ultima anche per altri elementi di dettaglio.

L'edificato si sviluppa generalmente su due piani fuori terra con piano sottotetto.

Nel caso specifico gli edifici di proprietà sono del tipo isolato, ma essendo di recente costruzione non hanno alcuna valenza storica.

Pertanto con il "progetto" si è ritenuto importante relazionarsi, più che con questi ultimi, comunque considerati, con il paesaggio circostante, il quale conserva elementi caratterizzanti il luogo in cui lo stesso si inserisce

### **Inquadramento edilizio, urbanistico e catastale**

La zona in oggetto viene classificata dalla tavola del P.R.G. quale **sottozona E1** –Aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata-;

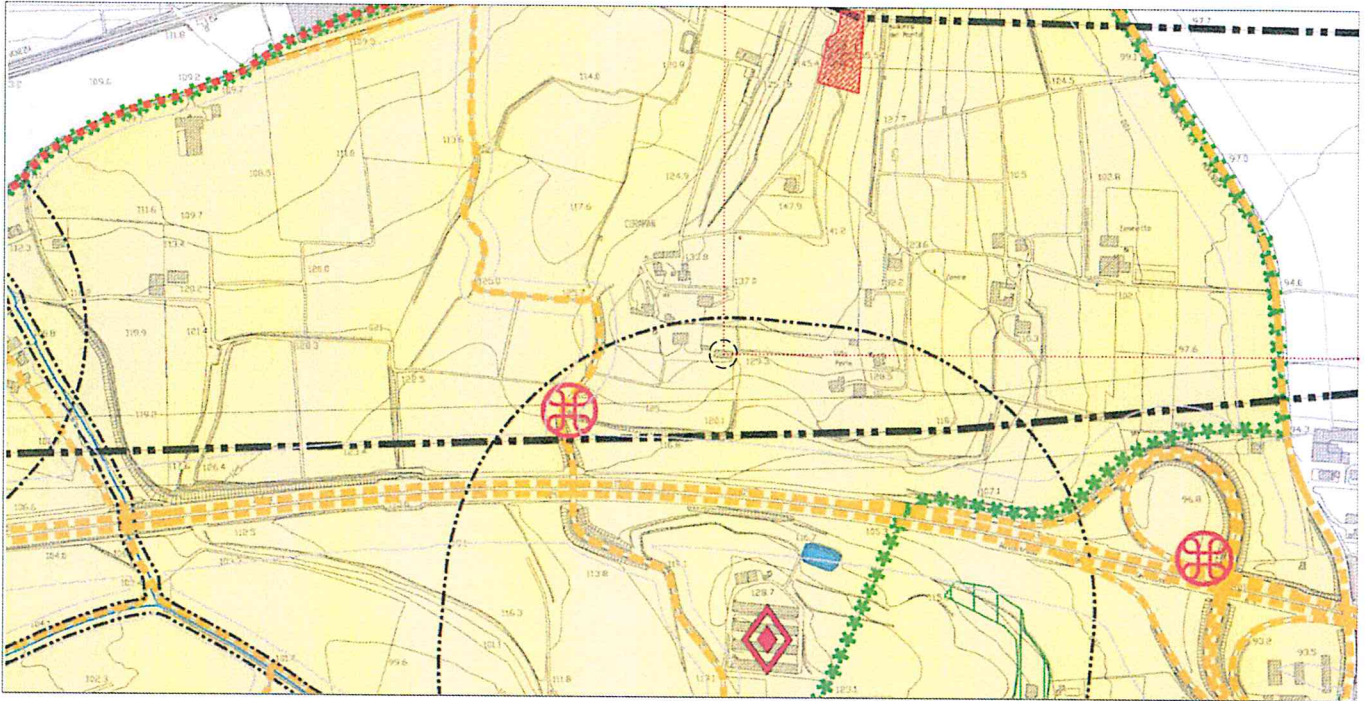
mentre il PAT adottato dal Consiglio Comunale di Sommacampagna sull'elaborato 4.4 –Carta della Trasformabilità- la colloca **nell'edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale**.

L'area, di cui la presente istanza è compresa nei mappali che risultano allibrati all'Agenzia del Territorio di Verona nel Comune di Sommacampagna, al foglio n. 7, al n. 551, 552 e 249.

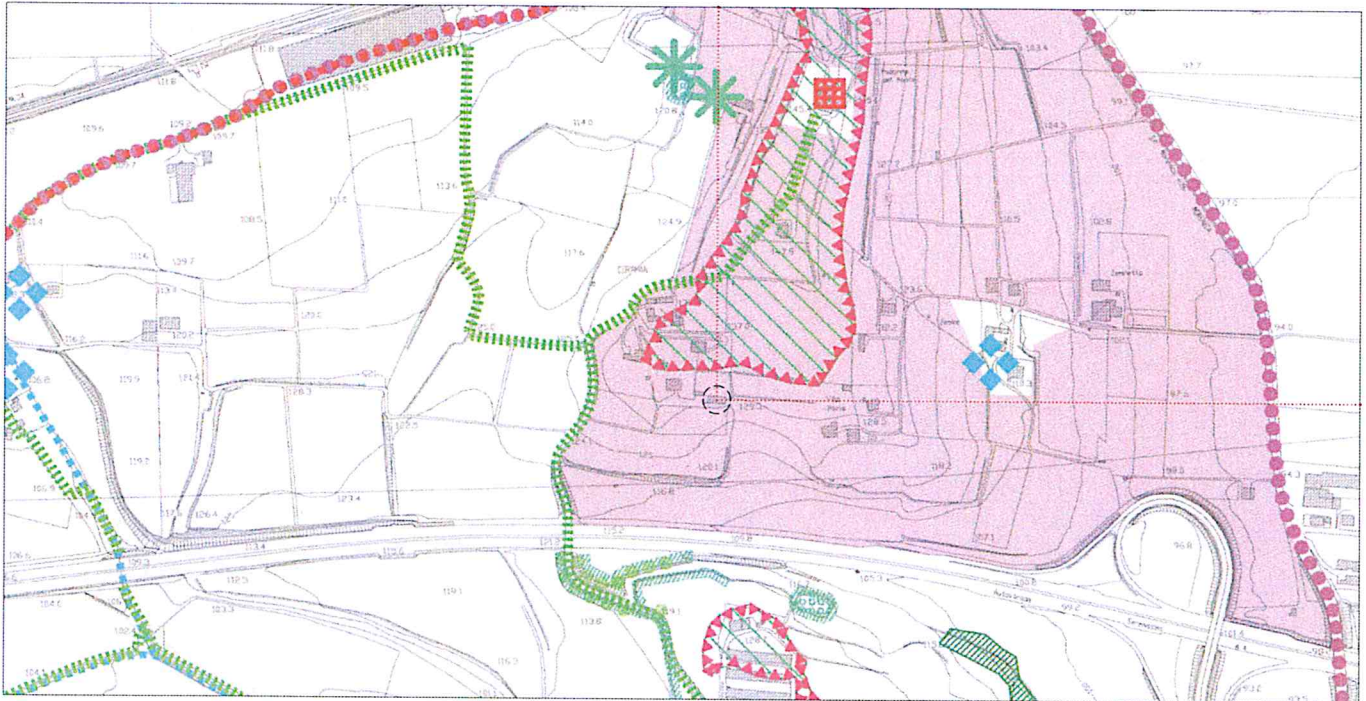




ESTRATTO DAL P.A.T. (05.04.2013) Sc. 1:10.000  
Elaborato 4.1 -Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale-



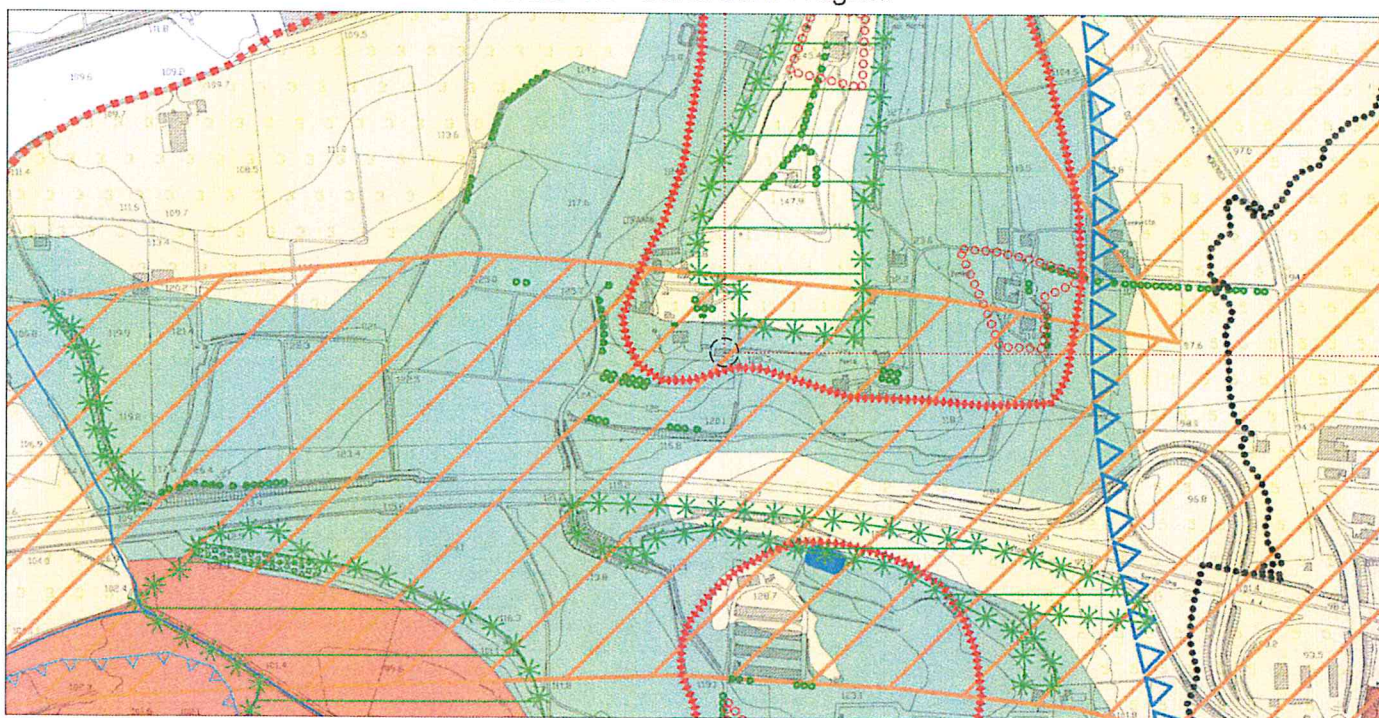
ESTRATTO DAL P.A.T. (05.04.2013) Sc. 1:10.000  
Elaborato 4.2 -Carta delle Invarianti-





ESTRATTO DAL P.A.T. (05.04.2013) Sc. 1:10.000

Elaborato 4.3 -Carta delle Fragilità-



ESTRATTO DAL P.A.T. (05.04.2013) Sc. 1:10.000

Elaborato 4.4 -Carta della Trasformabilità-



## Visura per soggetto

limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2015

Data: 03/04/2015 - Ora: 18.43.51

Segue

Visura n.: T178710 Pag: 1

Dati della richiesta	RESIDORI MARIA IRMA	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di SOMMACAMPAGNA ( Codice: 1821) Provincia di VERONA RESIDORI MARIA IRMA nata a VERONA il 18/02/1938 C.F.: RSDMRM38B58L781K	

### I. Immobili siti nel Comune di SOMMACAMPAGNA sezione di SOMMACAMPAGNA(Codice I821A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	124		-	VIGNETO	07 66		Dominicale Euro 11,08 L. 21.448	Agrario Euro 5,93 L. 11.490	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1985 n. 221386 in atti dal 25/10/1990
2	7	249		-	VIGNETO	1 25 58		Euro 181,60 L. 351.624	Euro 97,28 L. 188.370	FRAZIONAMENTO del 02/11/1990 n. 1859.1/1990 in atti dal 21/10/1991 G964
3	7	251		-	SEMINAT IVO	21 71		Euro 14,58 L. 28.223	Euro 7,85 L. 15.197	FRAZIONAMENTO del 02/11/1990 n. 1859.1/1990 in atti dal 21/10/1991 G964
4	7	253		-	SEMIN ARBOR	36 52		Euro 24,52 L. 47.476	Euro 13,20 L. 25.564	FRAZIONAMENTO del 02/11/1990 n. 1859.1/1990 in atti dal 21/10/1991 G964

**Totale: Superficie 01.91.47 Redditi: Dominicale Euro 231,78 Agrario Euro 124,26**





Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2015

Data: 03/04/2015 - Ora: 18.43.51

Segue

Visura n.: T178710 Pag: 2

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDORI Maria Irma nata a VERONA il 18/02/1938 DATI DERIVANTI DA	RSDMRM38B58L781K* [STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/1991 Voltura n. 1450.1/1991 in atti dal 06/10/2001 (protocollo n. 360696) Repertorio n.: 57902 Rogante: GIUFFRE. Sede: VERONA Registrazione: UR. Sede: VERONA n.: 788 del 28/01/1991 COMPRAVENDITA	(1) Proprieta' per 1/1

### 2. Immobili siti nel Comune di SOMMACAMPAGNA sezione di SOMMACAMPAGNA(Codice I821A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	120	-	-	SEMINAT IVO	18	17	Dominicale Euro 79,34 L. 153,621	Agrario Euro 42,72 L. 82,719	Impianto meccanografico del 20/10/1987
2	7	189	-	-	SEMINAT IVO	01	64	Euro 1,10 L. 2.132	Euro 0,59 L. 1.148	Impianto meccanografico del 20/10/1987

Totale: Superficie 01.19.81 Redditi: Dominicale Euro 80,44 Agrario Euro 43,31

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDORI Maria Irma nata a VERONA il 18/02/1938 DATI DERIVANTI DA	RSDMRM38B58L781K* VOLTURA DUFFICIO del 20/10/1987 n. 7496.1/2004 in atti dal 29/06/2004 (protocollo n. VR0198801) Registrazione: Sede: RETT. INTESTAZIONE, ISTANZA 124383/04	(1) Proprieta' per 1/1



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2015

Data: 03/04/2015 - Ora: 18.43.51

Fine

Visura n.: T178710 Pag: 3

### 3. Immobili siti nel Comune di SOMMACAMPAGNA sezione di SOMMACAMPAGNA(Codice 1821A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	7	551		-	SEMIN ARBOR	1 06 00		Dominicale Euro 71,17	Agrario Euro 38,32	FRAZIONAMENTO del 03/11/2004 n. 240385.1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. VR0240385)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDORI Maria Irma nata a VERONA il 18/02/1938	RSDMRM38B58L78IK*	(1) Proprietà per 1/1

**Totale Generale: Superficie 04.17.28 Redditi: Dominicale Euro 383,39 Agrario Euro 205,89**

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/04/2015 - Ora: 18.44.01 Fine  
Visura n.: T178725 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SOMMACAMPAGNA ( Codice: 1821A)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di SOMMACAMPAGNA (Provincia di VERONA)</b>		
	<b>Foglio: 7 Particella: 552</b>		
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>			

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.		Recidito
1	7	552		-	ENTE URBANO	ha are ca 59 37		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 30/03/2015 n. 48684.1/2015 in atti dal 30/03/2015 (protocollo n. VR0048684) presentato il 30/03/2015									
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di immobile: comprende il fg. 7 n. 548									

Mappali Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 552  
Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/04/2015 - Ora: 10.01.07 Fine  
Visura n.: T55439 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di SOMMACAMPAGNA ( Codice: 1821)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di VERONA</b>										
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 7 Particella: 552 Sub.: 1</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	7	552	1	Cens.	Zona	D/10			Euro 10.988,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 106298.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. VR0349598) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
<b>Indirizzo</b>												
STRADA MADONNA DI MONTE n. 18 piano: S1-T-1;												
<b>Annotazioni</b>												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
1	RESIDORI Maria Irma nata a VERONA il 18/02/1938										CODICE FISCALE RSDMRM38B58L78JK*	(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati  
Sezione A - Foglio 7 - Particella 552

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0258317 del 30/07/2010  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommacampagna  
 Via Madonna Di Monte civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 7  
 Particella: 552  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Sartori Andrea

Iscritto all'albo:  
 Geometri

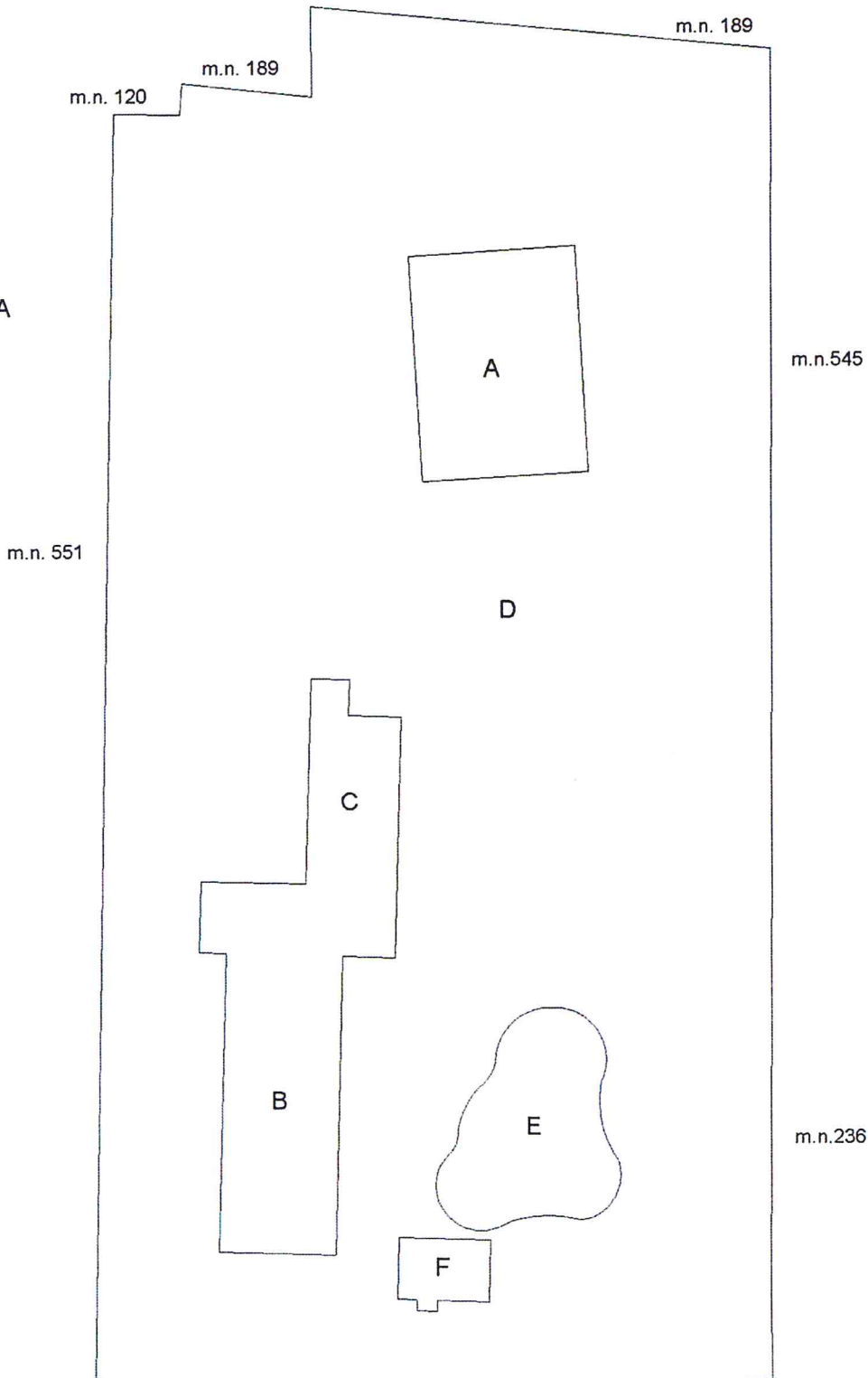
Prov. Verona

N. 3043

Scheda n. 1 Scala 1:500



PIANO TERRA



SCHEDA  
 PLANIMETRIA  
 GENERALE

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2015 - n. T299894 - Richiedente: PRDNDR78B19B296L

totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) m.n.253

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0258317 del 30/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommacampagna

Via Madonna Di Monte

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 552

Subalterno: 1

Compilata da:  
Sartori Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Verona

N. 3043

Scheda n. 3

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

F

VASCA  
COMPENSO

H=3,00  
SALA  
MOTORI

PISCINA

PIANO TERRA

E

ANNESSE RUSTICO  
H=3,45

ANNESSE RUSTICO  
H=4,50



PIANO TERRA

B

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2015 - n. T299894 - Richiedente: PRDNDR78B19B296L

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2015 - Comune di SOMMACAMPAGNA (1821) - < Foglio: 7 - Particella: 552 - Subalterno: 1 -  
STRADA MADONNA DI MONTE n. 18 piano: S1-T-1;

10 metri



## **Alcuni dei vincoli a cui è sottoposta l'area**

L'area in oggetto è sottoposta al **Vincolo Paesaggistico**, di cui il D.Lgs. 42/2004-art. 136, conseguente al D.M. 7 marzo 1966 **“Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Sommacampagna”**, individuazione prevista dalla Legge 29 giugno 1939 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

inoltre, il PAT adottato con la delibera del Consiglio Comunale di Sommacampagna, individua sull'elaborato 4.3 (Carta delle Fragilità) **l'Ambito di interesse archeologico**, contenuto nelle Norme Tecniche allegate al citato strumento urbanistico all'art. 4.3.1.d:

“Le aree di interesse archeologico riportate sull'elaborato 4.3, così come trasmesse dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto in data 26/11/2007, sono sottoposte a tutela archeologica:

è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive rispetto ad ogni tipo di intervento che comporti scavi o trivellazioni o in fissioni di palificazioni”.

Inoltre, attualmente, l'area rientra nelle areali di rispetto generate dagli allevamenti zootecnici intensivi, che renderebbero non attuabile tale manifestazione di interesse, ma auspicandosi una revisione per la rideterminazione delle distanze reciproche tra gli allevamenti intensivi e ..., alla luce della D.G.R.V. n. 856 del 15/05/2012, Allegato A, come parrebbe di intuire da quanto compreso nei “contenuti tecnici” del Documento Programmatico del Sindaco, al p.to 13, esiste la possibilità che tale area venga esclusa dalla nuova areale determinata.

## **Descrizione dell'intervento proposto**

L'intervento proposto comprende già il fabbricato da trasformare, oltre che la piscina, il campo di beach volley e il vano tecnico, ma anche una viabilità rurale;

tutto questo consente di ridurre l'incidenza di consumo della S.A.U., che si limiterebbe a poco più dello spazio da occuparsi, dalla zona a parcheggio, in quanto esistono, già di fatto anche delle tare di coltivazione.

L'intervento proposto ha come obiettivo quello di riconvertire un edificio ad uso annesso rustico in uno ad uso commerciale (ristorazione: pizzeria, ristorante) ed una parte dell'area sulla quale insistono pertinenze dell'attività agrituristica, che verrebbero a far parte delle pertinenze della nuova attività.

L'attività proposta risulterebbe accessibile dallo stradello privato che già serve la proprietà e l'agriturismo; superato quest'ultimo si avrebbe accesso all'area evidenziata che comprende anche una zona destinata a parcheggio.

Da questo risulta facilmente raggiungibile l'attività di ristorazione, come pure, dapprima i vani ad uso servizi igienici-spogliatoi, e poi gli spazi scoperti che comprendono la piscina ed il campo di beach volley.

L'attività di ristorazione (pizzeria e/o ristorante), sarebbe contenuta nell'area occupata dall'attuale fabbricato (C), del quale è prevista la demolizione;

la copertura di tale edificio sarebbe occupata, in buona parte, da un terrazzo che risulterebbe alla stessa quota del bordo piscina.

Allo stesso livello dell'attività commerciale, verrebbero realizzati i vani, parzialmente interrati, a servizio degli spazi scoperti, ad uso servizi igienici e spogliatoi;

un ascensore ed una scala poi, consentirebbero di raggiungere il livello superiore.

Al livello superiore, ove già esistono la piscina ed il campo da beach volley, viene proposto di realizzare un bar, il quale possa essere a servizio delle attività all'aperto e del terrazzo, ricavato sulla copertura dell'edificio destinato alla ristorazione.

Particolare cura verrebbe posta alla sistemazione degli spazi esterni, limitando gli interventi di modificazione a quelli strettamente necessari a rendere attuabili le proposte.

Tra gli obiettivi del progetto c'è anche quello di "prolungare" la vegetazione, già esistente lungo la scarpata, agli spazi scoperti oltre che sulla copertura dell'edificio.

*Il fabbricato identificato con la lettera C, è oggetto di una pratica in sanatoria, per difformità poco rilevanti che riguardano modeste modifiche delle dimensioni di elementi che incidono sul prospetto sud;*

*inoltre risulta che il colmo del fabbricato è stato realizzato ad una quota inferiore, con conseguente modifica della pendenza e del prospetto est.*

*Si può dunque concludere che la modifica della sagoma, non incide su alcun parametro urbanistico.*

## **Scelte progettuali**

Se esaminiamo l'attuale impianto del costruito, che si dispone lungo le curve di livello, questo mette in evidenza, una sua coerenza con il disporsi dell'edilizia storica.

Questo disporsi longitudinalmente le curve di livello, viene sottolineato dalla tessitura dei vigneti circostanti, come pure dalla vegetazione lungo la scarpata.

Si è ritenuto di sviluppare la proposta, in oggetto, tenendo anche presente la vista panoramica che si ha dal livello in cui è collocata la piscina.

Da quanto precede si è giunti a concludere che la proposta progettuale, avrebbe dovuto farsi carico nel dare delle risposte in grado di soddisfare quanto puntualizzato;

pertanto, i volumi dovevano essere semplici, portare con se degli elementi verdi e valorizzare le viste panoramiche sull'intorno.

Il volume principale è sostanzialmente un parallelepipedo, ad un piano, mentre il volume occupato dal bar e dall'ascensore, data la sua dimensione poco incide sul fronte principale che rimane molto "fluida";

il terrazzo, risulta in grado di fare apprezzare il contesto paesaggistico circostante e sullo stesso possono essere collocati degli elementi verdi, capaci di "prolungare" il verde della scarpata sul costruito.



## **Sostenibilità ambientale della proposta**

Si ritiene che gli elementi che rendano sostenibile la proposta, passano essere i seguenti:

- la ridotta superficie “erosa” alla S.A.U., limitando l’utilizzo del suolo agricolo;
- le ridotte dimensioni dell’area presa in considerazione”;
- i limitati/misurati interventi cui sottoporre gli spazi scoperti;
- l’utilizzo di una viabilità, già di fatto esistente;
- la “riconversione” di un edificio esistente che limita l’utilizzo di superficie non edificata;
- la realizzazione di un edificio a risparmio energetico;
- l’integrazione di quanto proposto nel contesto territoriale;
- il fatto che tale attività rientri tra quelle previste dall’obiettivo “museo diffuso”.

Documentazione FOTOGRAFICA

-1-



-2-

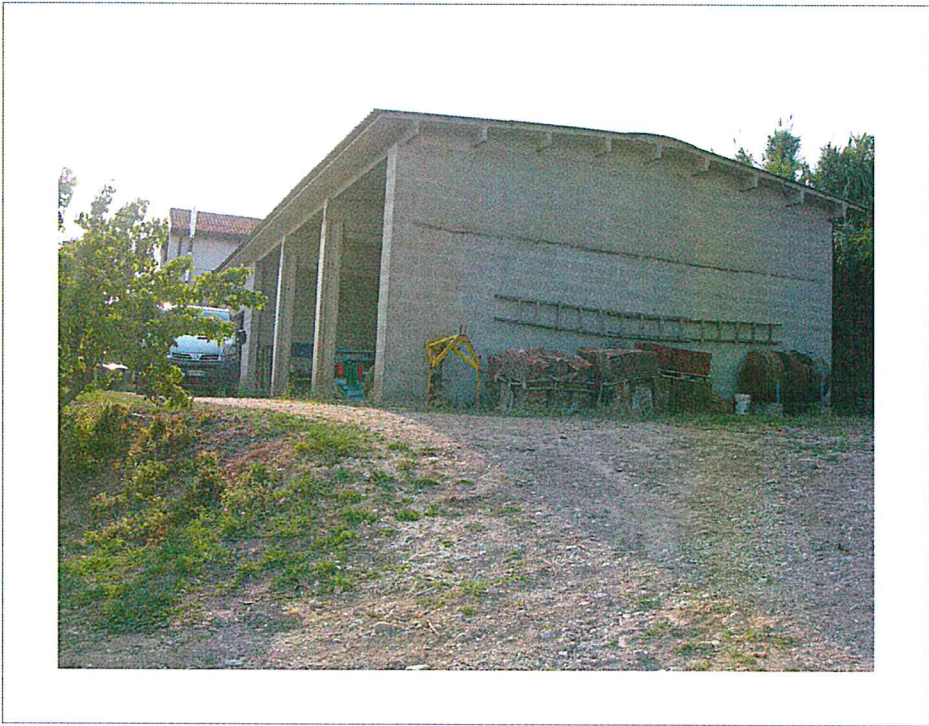




-3-



-4-



## Quantificazione dei costi

### Cc

- commerciale	€/m <sup>2</sup> 1.100 x m <sup>2</sup> 233,77	= € 257.142,60;
- parzialmente interrato (60%)	€/m <sup>2</sup> 660 x m <sup>2</sup> 118,24	= € 78.038,40;
- terrazzo (30 %)	€/m <sup>2</sup> 330 x m <sup>2</sup> 200,00	= € 66.000,00;
- bar ... (60 %)	€/m <sup>2</sup> 660 x m <sup>2</sup> 24,35	= € 16.071,00;
- demolizione esistente	€/m <sup>2</sup> 25 x m <sup>3</sup> 1045,00	= € <u>26.125,00</u>
		€ 443.377,00

### On

- oneri di urb. sec.	€/m <sup>2</sup> 19,68 x m <sup>2</sup> 319,42	= € 6.286,19;
- c. costr. (5%)	€ 351.252 x 0,30 x 0,05	= € <u>5.368,78</u>
		€ 11.554,97

### St

- spese tecniche 6%	€ 443.377 x 0,06	€ 26.602,62
---------------------	------------------	-------------

### Sg

- spese generali 3%	€ 443.377 x 0,03	€ 13.301,31
---------------------	------------------	-------------

### Sf

- spese ed oneri finanziari	€ 494.835,90 x 0,05 x 3 x 0,5	€ 37.112,69
-----------------------------	-------------------------------	-------------



Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale

TABELLA dei COSTI (Ci)

<u>Cc</u> - Costo di Costruzione // Ristrutturazione	<u>443.377,00</u> €
<u>On</u> - Oneri Concessori	<u>11.554,97</u> €
<u>Oex</u> - Valore delle aree cedute oltre lo standard	<u>/</u> €
<u>St</u> - Spese tecniche del proponente	<u>26.602,62</u> €
<u>Sg</u> - Spese generali	<u>13.304,31</u> €
<u>Sf</u> - Oneri finanziari	<u>37.112,89</u> €
<u>U</u> - Utili del costruttore	<u>/</u> €
<b>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ci)</b>	<b><u>531.943,59</u> €</b>

TABELLA dei RICAVI (R)

<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso residenziale	<u>                    </u> €
<u>R2</u> - Ricavo vendita immobili uso commerciale	<u>550.019,80</u> €
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso direzionale	<u>                    </u> €
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo	<u>                    </u> €
<u>R1</u> - Ricavo vendita immobili uso produttivo	<u>                    </u> €
<b>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</b>	<b><u>550.019,80</u> €</b>

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

$$Bpr = Vm - Ci - Vaa$$

<u>Vm</u> - Valore complessivo di Mercato finale	<u>550.019,80</u> € -
<u>Ci</u> - Costi di realizzazione	<u>531.943,59</u> € -
<u>Vaa</u> - Valore dell'area allo stato attuale	<u>/</u> € =
<u>Bpr</u> - Plus-valenza - Beneficio del Privato	<u>18.071,21</u> €

\*\*\*\*

Contributo di Sostenibilità Ambientale - (Bpr x 0,4\*) 7.228,48 €

(\*) 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%):

---



---



---

**PROPRIETARIO**

*Stefano Maria*

**TECNICO**

*[Signature]*

**SOMMACAMPAGNA, il 7/04/2015**