

Comune di Sommacampagna-VR



15 DIC 2016

Nr. 0024394

Titolario

6 3

P.SAR

Al Comune di
Sommacampagna VR

c.p.c. Arch. Paolo Sartori
Responsabile Servizio
Edilizia Privata / Urbanistica / SIT

OGGETTO: Manifestazione di interesse Piano degli Interventi. Ditta Maria Irma Residori / Agriturismo "Le Mistral".

In riferimento a contenuto:

- nota PEC indirizzata a Avv. Stefano Perusi, legale della Ditta interessata, a riscontro nota dello stesso del 06.10.2016, prot. 19173;
- degli incontri effettuati c/o sede comunale in data mercoledì 2 novembre e venerdì 4 novembre;
- mail trasmessa da arch. Paolo Sartori a Arch. Roberto Sbrogiò, tecnico incaricato dalla Ditta in oggetto, in data 15.11.2016;

con la presente si trasmette integrazione alla Manifestazione di interesse trasmessa in data 07.04.2015 a firma Residori Maria che di seguito si allega.

Sommacampagna, 13.12.2016

Residori Maria

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Residori Maria", written over a horizontal line.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – INTEGRAZIONE

La presente integrazione costituisce manifestazione di interesse per lo svolgimento di un'attività turistica-ricettiva in zona agricola a valorizzazione del territorio comunale.

Con tale integrazione, ferma restando la classificazione della zona interessata come zona Agricola:

SI CHIEDE

il cambio d'uso dell'attività agrituristica attuale (composta da edifici A, B, Piscina, locali di servizio, campo volley, parcheggio) in attività commerciale/ristorazione (composta da edifici composta da edifici A, B, Piscina, locali di servizio, campo volley, parcheggio più edifici **C** e **G**, come evidenziato nell'allegata planimetria della proposta di intervento in scala 1:500). Pertanto si chiede che nella predisposizione del P.I. venga predisposta apposita scheda norma nella quale venga precisato l'ambito interessato con le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici e attività di cui sopra.

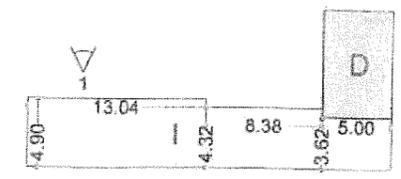
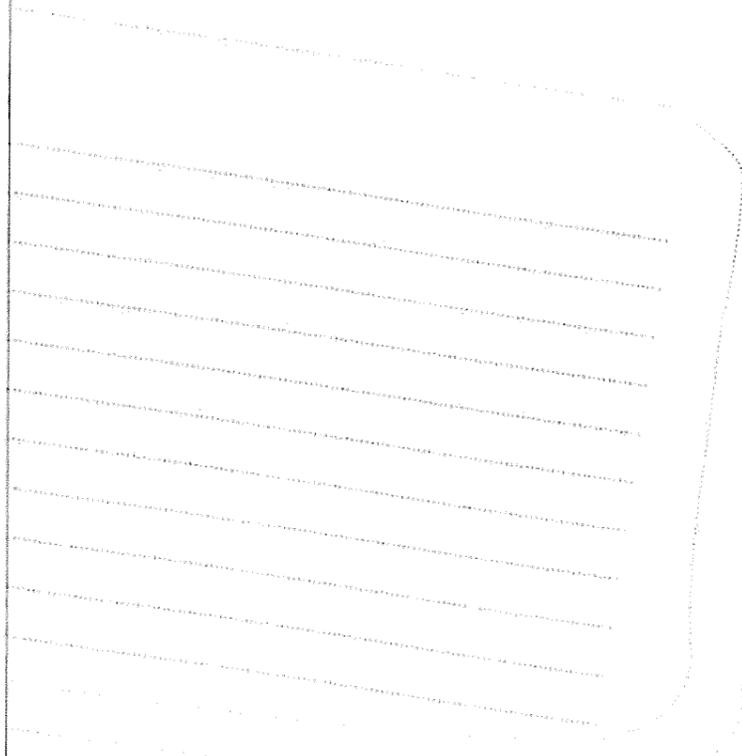
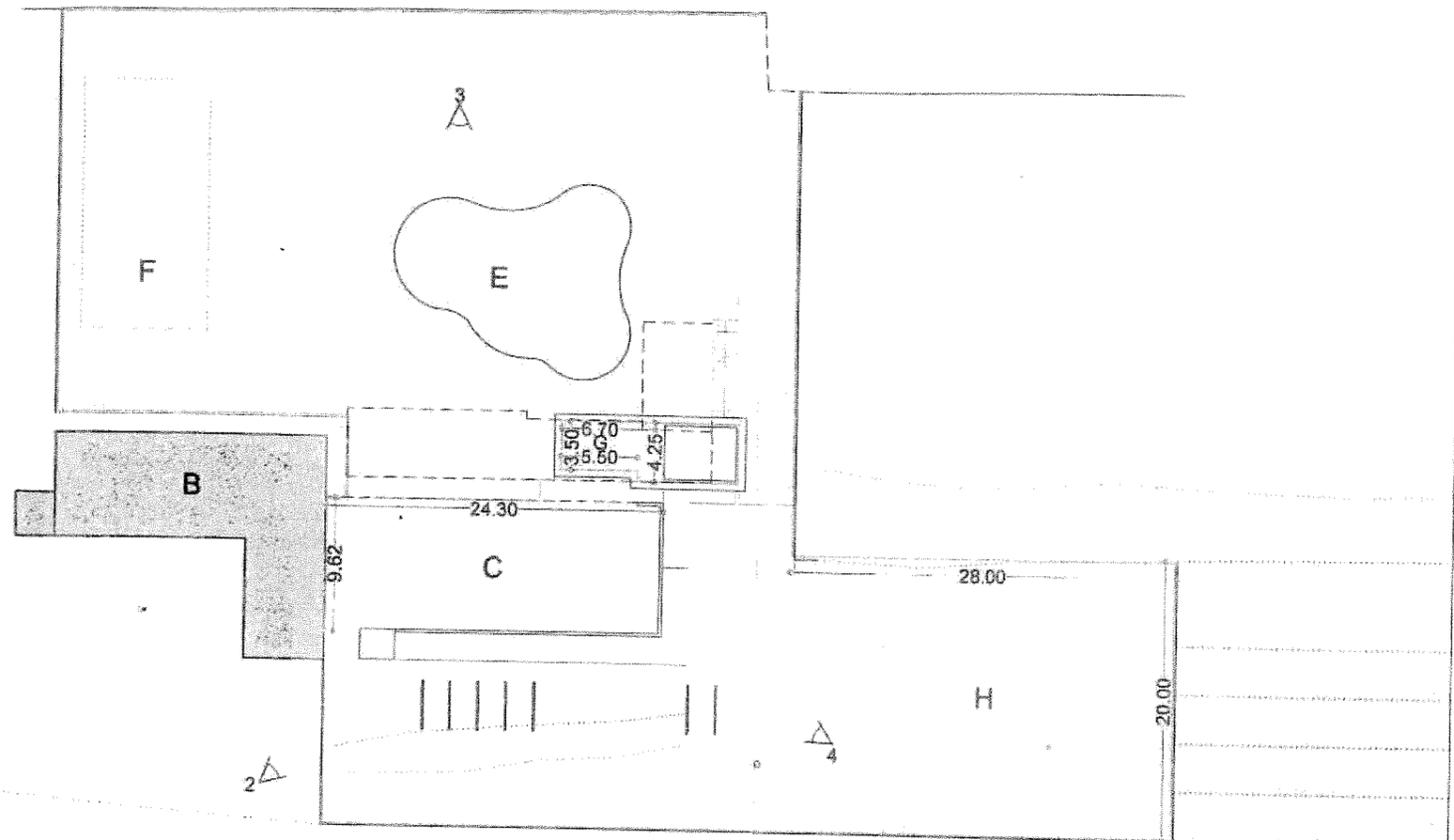
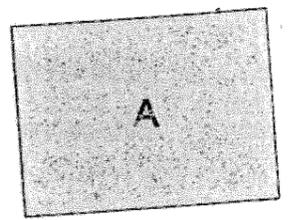
Nella valutazione economica del plus valore di considera quanto segue:

- 1) VALORE COMMERCIALE ATTUALI edifici A e B a destinazione agrituristica (sup. su due piani pari a ca. 868 mq) = 868 mq. x ca. 600 €/mq = **520.800 €**
- 2) VALORE COMMERCIALE edifici A e B a nuova destinazione commerciale/ristorativa (sup. su due piani pari a ca. 868 mq) = 868 mq. x ca. 700 €/mq = **607.600 €**
- 3) DIFFERENZA di valore a seguito cambio d'uso edifici A e B = 607.600 € - 520.800 € = **86.800 €**
- 4) COSTO DI COSTRUZIONE con cambio d'uso attuali edifici C e G da destinazione rurale a destinazione commerciale/ristorativa:

- costo di costruzione/ristrutturazione	=	443.377,00 €
- oneri concessori	=	11.554,97 €
- spese tecniche del proponente	=	26.602,63 €
- spese generali	=	13.301,31 €
- oneri finanziari	=	37.112,69 €
TOTALE COSTI	=	<u>531.948,60 €</u>
- 5) VALORE COMMERCIALE edifici C e G a nuova destinazione commerciale/ristorativa = **550.019,80 €**
- 6) DIFFERENZA di valore a seguito cambio d'uso edifici C e G = 550.019,80 € - 531.948,60 = **18.071,20 €**
- 7) **PLUS VALENZA – BENEFICIO DEL PRIVATO** (Bpr) = 3) + 6) = 86.800 € + 18.071,20 € = **104.871,20 €**
- 8) **CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'** = Bpr x 50% (40% su edifici + 10% su attività ludico ricreative) = 104.871,20 x 50% = **52.435,60 €**

Allegata:

Planimetria generale



- Legenda:
- A attività agrituristica + abitazione esist.
 - B attività agrituristica ... esist.
 - C attività commerciale di ristorazione e terrazzo
 - D vano tecnico (piscina) esist.
 - E piscina esist.
 - F campo di beach volley esist.
 - G bar/terrazzo + vano ascensore
 - H parcheggio
 - I vani servizi igienici e spogliatoi