

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015 Nr. 0005428	
	Titolario	
6	3	

P. S.R.

Spett.
Egr. Sig. Sindaco
del Comune di
Sommacampagna (VR)

Oggetto: Manifestazione di Interesse
di cui all'art 17 - comma 4 – L.R. 11/04.

Il sottoscritto **MARCO CACEFFO** in qualità
di comproprietario e gestore dell' Agriturismo Principe Amedeo _____
con
la presente Manifestazione di Interesse chiede la possibilità di trasformare la
destinazione d'uso di parte del compendio immobiliare di sua proprietà da
zona "E agricola" a zona "Turistico/ricettiva/ristorazione".

Conseguentemente il fabbricato ora destinato ad Agriturismo si
trasformerebbe in struttura turistico/ricettiva/alberghiera e di ristorazione.

La proposta rientra tra gli "**Obiettivi del Piano**" ricompresi nel
"Documento programmatico del Sindaco" presentato al Consiglio Comunale di
Sommacampagna in data 02/03/2015 e più nello specifico ai punti:

2) PROGETTO "CUSTOZA MUSEO DIFFUSO"

(fare sistema con le altre attività imprenditoriali di Custoza ed in particolare il
SETTORE RICETTIVO E RISTORATIVO DELL'INTERO TERRITORIO
COMUNALE, puntando con forza sulla VALORIZZAZIONE TURISTICA
dell'abitato di Custoza, concepito come "museo a cielo aperto" su cui
incardinare le azioni di piano, anche attraverso la revisione del Piano
Particolareggiato del relativo Centro Storico) Tale AZIONE sarà attuata con il
P.I. attraverso:

- approvazione delle direttive necessarie alla revisione - integrazione del
vigente Piano Particolareggiato di attuazione e l'inserimento nelle Norme
Tecniche Operative del P.I. di incentivi ed indirizzi finalizzati a favorire
l'insediamento di attività turistico - ricettive e commerciali riferite alla
ristorazione;
- valorizzazione enogastronomica e ricettiva del centro abitato e degli
insediamenti agrituristici esistenti anche attraverso la riconversione -
trasformazione controllata di edifici e insediamenti (anche rurali purché
non più funzionali alla conduzione dei relativi fondi agricoli) in attività
commerciali di ristorazione e/o in attività ricettive;
- valorizzazione del patrimonio storico culturale favorendo il recupero di
volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli
insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti);
- favorire l'insediamento di piccole attività dell'artigianato artistico;

- valorizzazione delle visuali panoramiche con previsione di aree di sosta attrezzate e percorsi ciclopedonali di collegamento dei punti significativi per la loro fruizione.

7) TERRITORIO DEL CUSTOZA

(favorire fortemente lo sviluppo del territorio interessato dalla coltivazione della vite e commercializzazione del vino, attraverso l'incentivazione delle attività economiche connesse, quali le cantine vinicole e le strutture ristorative / ricettive, anche attraverso l'inserimento nel P.I. di specifiche azioni progettuali (vedi punto 2) e/o la stesura di un "masterplan" che individui le forme di incentivazione edilizia ed urbanistica delle attività stesse)

Tale AZIONE sarà attuata con il P.I. Attraverso:

- perimetrazione delle "Terre del Custoza" all'interno delle quali sviluppare azioni progettuali finalizzate all'incentivazione delle attività economiche (cantine vinicole – strutture ricettive ristorative – recupero degli edifici rurali dismessi e/o non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli – previsione di Norme Operative che agevolino le nuove iniziative;
- rivedere le norme tecniche che disciplinano l'attività edificatoria nell'ambito individuato affiancando al prontuario di mitigazione ambientale (previsto dalla normativa regionale) un "prontuario tipologico" che individui le modalità di intervento non coerenti con la tutela della tradizione locale ed individui quindi i tipi di intervento "non consentiti".

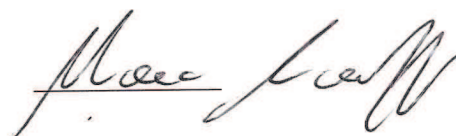
Relativamente al rispetto dei criteri contenuti nel "Documento programmatico del Sindaco" (pag. 19) si specifica quanto segue:

Gli immobili (area e fabbricati) di cui si chiede l'inserimento in area "Turistico/Ricettiva" sono in parte esistenti : trattasi dell'Agriturismo Principe Amedeo di complessivi mq. 323,66 fuori terra e mq. 256,22 interrati ed in parte si chiede l'ampliamento di ulteriori mq. 1.200,00 circa per edificare un immobile di due piani fuori terra presumibilmente di 30 camere doppie da destinare ad attività turistico ricettiva/alberghiera e di ristorazione, con parcheggio di circa 500 mq. per soddisfare gli standard urbanistici.

La superficie territoriale interessata al cambio della destinazione d'uso è pari a mq. 11.000 come evidenziata dalla coloritura verde con contorno in rosso sull'estratto catastale nell'allegata tavola 1.

Sommacampagna, 07-04-2015

Il richiedente



Comune di Sommacampagna (Verona)

Manifestazione di Interesse Agriturismo "Principe Amedeo"


**PROSPETTO RIASSUNTIVO DI QUANTIFICAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

TABELLA DEI COSTI

Cc	Costo costruzione/ristrutturazione	mq.	1677,39	1100 €/mq	€ 1.845.129,00
On	Oneri Concessori	mq.	1677,39	10,27 €/mq	€ 17.226,80
Oex	Valore aree cedute oltre standard				€ 0,00
St	Spese tecniche proponente			6,00%	€ 110.707,74
Sg	Spese generali			3,00%	€ 55.353,87
Sf	Oneri finanziari (su Cc, On, Sg, St)				€ 152.131,31
U	Utili del costruttore			15,00%	€ 276.769,35
Ct	Totale dei costi				€ 2.457.318,06
Vm	Calcolo valore di mercato (Calcolando la superficie attuale + la nuova superficie richiesta e assegnando un valore di mercato mediato tra alberghiero e commerciale)	mq.	1677,39	1600 €/mq	€ 2.683.824,00
Vm	Valore complessivo di mercato				€ 2.683.824,00
Ct	Costi di realizzazione				€ 2.457.318,06
Vaa	Valore dell'area allo stato attuale (Tabella provinciale R.A. 7 – frutteto irr.)	mq.	11000	10,925 €/mq	€ 120.175,00
Bpr	Plus valenza – beneficio del privato				€ 106.330,94
Bpr	Contributo sostenibilità ambientale			40%	€ 42.532,38

Sommacampagna, 07/04/2015

Il Richiedente



ELEZIONE DI DOMICILIO E PROCURA

Il sottoscritto elegge il proprio domicilio speciale per qualsiasi comunicazione inerente alla presente domanda nel Comune di Castelnuovo del Garda presso lo :
Studio di Architettura Mazzola & Sachetto – Via Milano n. 55/a
Tel. +39 045.7570000 fax. +39 045.6461390 Cell. +39 335.5270109
e-mail : info@arclab88.com PEC : remo.mazzola@archiworldpec.it

ove potranno essere consegnati o notificati tutti gli atti interlocutori ed il provvedimento finale. Si impegna altresì a revocare per iscritto, con comunicazione indirizzata al responsabile del procedimento, il presente incarico di procuratore speciale ai sensi e per gli effetti del Codice Civile.

Data 07-04-2015

Firma del Richiedente



Firma del Delegato



ORDINE
della
ARCHITETTI
PAGGIATORI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Remo Mazzola
n° 798
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

ALLEGATI :

- Tav. 01: Inquadramento, estratto catastale, planimetrie attuali.
- Documentazione fotografica.
- Proposta di accordo.