

Comune di Sommacampagna-VR		
7/4/2015		
Nr. 0005429		
Titolario		
6	3	P.S.R.

Spett.le
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 **EDOARDO MENOZZI**

in qualità di proprietario e gestore della Country House denominata "Casino di Caccia"

con la presente Manifestazione di Interesse chiede la possibilità di trasformare la destinazione d'uso di tutto il compendio immobiliare di sua proprietà da zona "E agricola" a zona "Turistico-ricettiva/alberghiera-ristorazione".

Conseguentemente tutti i fabbricati ora destinati a Country House si trasformerebbero in struttura "Turistico-ricettiva/alberghiera-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:

Tutti gli immobili (area e fabbricati) di cui si chiede l'inserimento in area "Turistico-ricettiva/alberghiera-ristorazione" sono esistenti : si tratta quindi di modificare esclusivamente la destinazione d'uso, in modo da consentire un utilizzo della struttura senza i vincoli relativi al numero delle camere da letto ed al numero dei posti a sedere destinati alla ristorazione.

Non si ravvisa quindi nessun impatto negativo sul territorio Comunale, non verrebbe modificata S.A.U. e non si ravvisano impatti sulla V.A.S.

La consistenza complessiva dei fabbricati attuali, come individuati nell'allegata tavola 1, ammonta a mq. 1.648,02 e scaturisce dalla somma delle superfici coperte (compreso le murature esterne) dei due fabbricati denominati A e B.

Nel fabbricato A trovano attualmente collocazione, al piano terra : le cucine, le sale per la ristorazione ed il bar ; ai piani primo e secondo, le camere da letto con una superficie complessiva di mq. 808,05.

Nel fabbricato B troviamo, al piano terra : i locali a servizio della Country House mentre al piano primo un annesso rustico attualmente non utilizzato. La superficie complessiva ammonta a mq. 839,97.

La superficie territoriale interessata al cambio della destinazione d'uso è pari a mq. 15.700 come evidenziata dalla coloritura verde con contorno rosso sull'estratto catastale nell'allegata tavola 1.

Sommacampagna, 07-04-2015

Il richiedente


Country House "CASINO di CACCIA"
di MENOZZI EDUARDO

Comune di Sommacampagna (Verona)

Manifestazione di Interesse Country House "Casino di Caccia"

PROSPETTO RIASSUNTIVO DI QUANTIFICAZIONE DEL
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

TABELLA DEI COSTI

Cc	Costo costruzione/ristrutturazione	mq.	1648,02	1100 €/mq	€ 1.812.822,00
On	Oneri Concessori	mq.	1648,02	10,27 €/mq	€ 16.925,17
Oex	Valore aree cedute oltre standard				€ 0,00
St	Spese tecniche proponente			6,00%	€ 108.769,32
Sg	Spese generali			3,00%	€ 54.384,66
Sf	Oneri finanziari				€ 149.467,59
U	Utili del costruttore			15,00%	€ 271.923,30
Ct	Totale dei costi				€ 2.414.292,03
Vm	Calcolo valore di mercato (Calcolando la superficie compreso le murature esterne)	mq.	1648,02	1700 €/mq	€ 2.801.634,00
Vm	Valore complessivo di mercato				€ 2.801.634,00
Ct	Costi di realizzazione				€ 2.414.292,03
Vaa	Valore dell'area allo stato attuale (Tabella provinciale R.A. 7 – vigneto DOC)	mq.	15700	17,545 €/mq	€ 275.456,50
Bpr	Plus valenza – beneficio del privato				€ 111.885,47
Bpr	Contributo sostenibilità ambientale			40%	€ 44.754,19

Sommacampagna, 07/04/2015

Il Richiedente

Country House "CASINO di CACCIA"
di MENOZZI EDOARDO

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/no 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

Country House "CASINO di CACCIA"
di MENOZZI EDOARDO

Firma del Richiedente

Firma del Delegato


ORDINE
degli
ARCHITETTI
PROFICATORI
MESAGGISTI
CONSULENTI
VERONA
Remo Mazzola
n° 798
Sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

ALLEGATI :

- Tav. 1 - Inquadramento, estratto di mappa, planimetrie attuali.
- Documentazione fotografica.
- Proposta di accordo.