

## Service Center Catullo s.r.l. con socio unico

Via Aeroporto n. 22/C – Caselle  
37066 – Sommacampagna (VR)



Comune di Sommacampagna-VR



21/3/2016  
Nr. 0005718

Titolario

6 3

P. SAR

Spett. Le

**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**  
P.zza Della Repubblica n. 01  
37066 – Sommacampagna (VR)

La situazione economica attuale accompagnata da un significativo mutamento delle prospettive imprenditoriali e quindi occupazionali ci deve impegnare in un costante lavoro di affinamento dei processi organizzativi per raggiungere un'efficienza che garantisca alta qualità e bassi costi.

Questi due fattori potranno servire al meglio il nostro territorio attraendo quella clientela, soprattutto straniera, che ne potrà apprezzare ogni valenza.

Il DB Hotel è l'ultimo arrivato sul mercato veronese dell'ospitalità ma si è guadagnato una reputazione tale da porlo al vertice tra i business hotel di Verona, secondo una graduatoria che tiene conto di vari parametri come occupazione media, recensioni su portali specializzati, qualità e numero dei servizi ma anche efficienza organizzativa e qualità della struttura intesa come immobile.

In considerazione del recente ampliamento delle camere, con un numero delle stesse che finalmente ottimizza i costi del personale e garantisce la possibilità di ospitare anche pullman di turisti soprattutto nei fine settimana (clientela che prima non poteva essere servita per mancanza di posti letto sufficienti), si rendono necessarie alcune piccole ma significative modifiche.

Ed invero:

- **ZONA BACK OFFICE:** anche se divisa in turni, l'attività di back office avviene in spazi troppo stretti tanto da rappresentare un costo eccessivo dato dall'impossibilità degli operatori di concentrarsi sui propri compiti. Per questo, appare opportuna un'estensione del volume di questa parte come da disegno al punto 1.
- **ZONA WELLNESS E FITNESS:** in considerazione del NUOVO NUMERO DI CAMERE è NECESSARIO AGGIORNARE LE PROPORZIONI. Proponiamo un'espansione nel vallo interrato sotto all'espansione richiesta al punto 1 – (punto 2).
- **ZONA FOYER:** il nostro foyer è lo spazio centrale dove confluiscono tutte le sale riunioni e dove gli ospiti possono sostare per incontri riservati prima di accedere alle varie sale. E' arredato con divani e poltrone suddivisi in piccoli corner. Sempre in questo spazio vengono fatti tutti gli accrediti sui tavoli degli organizzatori delle varie riunioni e sempre più spesso accade che si renda necessario fare qui i coffee break o buffet con una congestione ed una sovrapposizione che squalifica la struttura e aggrava di notevolissimi costi come: disallestimento dei divani e poltrone verso i magazzini; allestimento con tavoli per buffet o coffee break per poi toglierli, pulire e riallestire tutto. Diviene necessario allora realizzare un secondo foyer da utilizzare per i coffee break o buffet che ci permetta una maggior qualità e notevoli costi in meno e ciò verrebbe fatto in linea con il primo come da disegno al punto 3. Questo spazio è funzionalmente collegato verticalmente con la cucina e i magazzini ed in pianta con il foyer esistente ed il bar.

Lo stesso coprirebbe l'area di accesso ai magazzini preservandoli alla vista, essendo una parte tecnica quasi mai bella da vedere.

Per rimanere sempre nello stesso intervento, si propone di utilizzare lo spazio superiore per ampliare la sala Timber Lounge, molto utilizzata ed apprezzata da tutti gli ospiti per il forte carattere e la qualità degli arredi. Viene regolarmente utilizzata per riunioni di ogni tipo e per corsi di degustazione vini, olio ed altre specialità del territorio.

Questa espansione farebbe anche da collegamento e servizio con la terrazza panoramica in modo da poterla utilizzare per cene o altro; mantiene anche la stessa valenza funzionale con i collegamenti ai magazzini e cucina.

- **RISTORANTE:** già ora il ristorante non ha la capienza sufficiente quando un gruppo chiede di utilizzare la sala plenaria per un evento e poi vuole poter cenare. In questi casi perdiamo sempre quella clientela. Per questo e per l'ampliamento del numero delle camere, appare necessario estendere la sagoma del ristorante verso sud come da disegno allegato e coprire anche i piani superiori. Questo permetterebbe l'ottimizzazione degli spazi dedicati a sale riunioni. Punto 4.
- **SALA PLENARIA:** tutte le settimane viene usata come sala da ballo con tavoli posti lateralmente per lasciare la parte centrale come pista da ballo. Diviene utile allora portare le vetrate a filo esterno dei setti verticali permettendo la realizzazione di alcuni piccoli angoli dove sistemare tavoli e sedie migliorando la fruibilità della sala. Punto 5.
- Da ultimo, per quanto riguarda l'hotel si pone l'esigenza di realizzare per il periodo freddo un "giardino d'inverno" in terrazza.

Affrontiamo ora l'analisi di tutta l'area di proprietà di S.C.C.

La società S.C.C. è stata costituita nel 1993, quindi 23 anni fa con la finalità di dare servizi ai mezzi ed alle persone ai confini del territorio del nostro comune in area extra urbana ed adiacente all'aeroporto Valerio Catullo che all'epoca era ancora militare aperto al traffico civile, mentre ora è civile.

Già dal nome della società era chiaro il nostro intento e la variante urbanistica che ne ha autorizzato la costruzione, che ha data 1997, ne ha confermata la vocazione.

L'area è poi stata realizzata a stralci ma ha rispettato il progetto originale.

Dopo circa 20 anni dalla progettazione, con l'esperienza maturata e alla luce dei cambiamenti economici, a nostro avviso potremmo ottimizzare questa importante realtà con alcuni cambiamenti.

Analisi:

all'interno del sedime D6 vi sono 3 zone pari ad un totale di 4.800 mq di uso pubblico destinato a parcheggio ed una parte a verde, così suddivise:

- una piccola area in corrispondenza dell'officina Scania (parcheggio e verde);
- una seconda zona in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio interrato;
- una terza, la più grande, in fondo al terreno interessato dall'intervento;

Le problematiche che riscontriamo quotidianamente nell'utilizzo di detti spazi, impongono:

- per il pezzetto vicino all'officina, lo spostamento nell'area che verrà di seguito individuata per evitare che lo stesso costituisca un vincolo che rende invendibile l'immobile (officina), opzione che non vorremmo mai ipotizzare ma che con una situazione economica come questa non possiamo escludere.

- per gli altri due, riteniamo che potrebbero essere riuniti al primo in altra posizione con finalità e destinazione polivalente e non solo legati a quanto previsto dalla convenzione.
- Vi è anche la richiesta di spazi tipo “box” da destinare a magazzini come, solo a titolo di esempio da parte di autonoleggi che operano in aeroporto ed usano gli autolavaggi della nostra area, per il ricovero dei seggiolini per bambini, delle catene da neve e di ogni altro materiale necessario per il loro lavoro.

Per questo si potrebbe utilizzare lo spazio in scarpata contraddistinto al punto 6, con volumi di fatto interrati e quindi con tetto completamente inerbito.

In tutti questi anni sono radicalmente cambiate esigenze ed abitudini e un’area così grande riservata ai trasportatori residenti non ha più ragione economica mentre si stanno aprendo nuove esigenze che possono essere soddisfatte.

Questa opportunità può riguardare la pubblica amministrazione (in questo caso il Comune) o l’imprenditoria privata che ne organizzi i servizi.

Proponiamo di utilizzare l’area F6 per riunire questi vincoli, liberando così all’interno della zona D6 spazi utili da destinare comunque alla sosta e quindi del tutto coerenti con l’originaria vocazione dell’area. E ciò verrebbe fatto, anche in coerenza con l’attuale previsione del PAT, garantendo comunque, la funzione mitigatoria rispetto all’Aeroporto cui detta area risulta destinata.

Nel caso in cui il Comune decidesse di ridurre lo standard ad uso pubblico, oggi in effetti rivelatosi del tutto sovradimensionato, v’è pure la disponibilità a valutare ipotesi di monetizzazione di detti spazi, che consentirebbero al Comune di reperire risorse ed al privato di gestire le aree con maggiore libertà, ferma la originaria vocazione dell’area.

Ci sono alcuni standard previsti nella zona D6 che ne rendono difficilissimo il rispetto e secondo noi non risultano del tutto coerenti con la destinazione dell’area. Un’area con una destinazione edificatoria assai modesta, come è quella di che trattasi, non giustifica percentuali così elevate.

Ci riferiamo al vincolo del 30% di superficie drenante e del 24% (il 6% è stato monetizzato) di superficie a verde.

Entrambi costituiscono costi che potrebbero essere opportunamente ridotti.

Una superficie drenante ridotta può essere sostituita da un sistema di raccolta, trattamento e smaltimento tramite tubi drenanti orizzontali.

Il verde è sicuramente bello ma va mantenuto in ordine e il 24% di un’area servizi è sicuramente tantissimo, sebbene coerente con il Piano Attuativo dell’epoca, anche perché si somma attualmente con l’F6 (11.526 mq nel D6 e tutto l’F6 pari a 9.400 mq fanno in totale 20.926 mq su circa 57.000 mq ).

Sulla restante superficie F6, non interessata dunque dagli standard di cui sopra si è detto, verrebbero realizzate area di sosta in coerenza con la vocazione della zona e garantendo comunque, la mitigazione richiesta dal PAT.

In definitiva dunque, il tempo trascorso dall’ideazione e dalla realizzazione dell’intervento originario, l’evoluzione del mercato e il positivo sviluppo imprenditoriale dell’iniziativa, rendono doveroso – d’intesa con l’Amministrazione ed i suoi Uffici – un intervento migliorativo sull’area di proprietà della Service Center Catullo che consenta ad un tempo, di superare le criticità riscontrate, adeguare il progetto ai tempi ed alle necessità gestionali ed assecondare infine le legittime prospettive di crescita del progetto imprenditoriale, con le inevitabili positive e sensibili ricadute in termini di occupazione, viepiù apprezzabili in un periodo di grave crisi economica e di pericolosa contrazione degli investimenti.

La società, per il tramite dei professionisti indicati, resta a disposizione dell’Amministrazione e degli Uffici per ogni necessario approfondimento e confronto.

## TABELLA PLANIVOLUMETRICA

| PUNTO | DESCRIZIONE             | PIANO   | SUPERFICIE (mq) | VOLUME (mc)     |
|-------|-------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| 1     | ZONA BACK OFFICE        | PRIMO   | 22,00           | 120,00          |
| 2     | ZONA WELLNESS E FITNESS | TERRA   | 60,00           | 210,00          |
| 3     | MAGAZZINI               | TERRA   | 91,00           | 355,00          |
| 3     | FOYER                   | PRIMO   | 100,00          | 400,00          |
| 3     | TIMBER LOUNGE           | SECONDO | 114,00          | 410,00          |
| 4     | RISTORANTE              | TERRA   | 95,00           | 391,00          |
| 4     | SALE RIUNIONI           | PRIMO   | 95,00           | 380,00          |
| 4     | TERRAZZA                | SECONDO | 95,00           |                 |
| 5     | SALA PLENARIA           | PRIMO   | 25,00           | 137,50          |
|       |                         |         |                 |                 |
|       |                         |         |                 |                 |
|       | <b>TOTALE</b>           |         | <b>697,00</b>   | <b>2.403,50</b> |

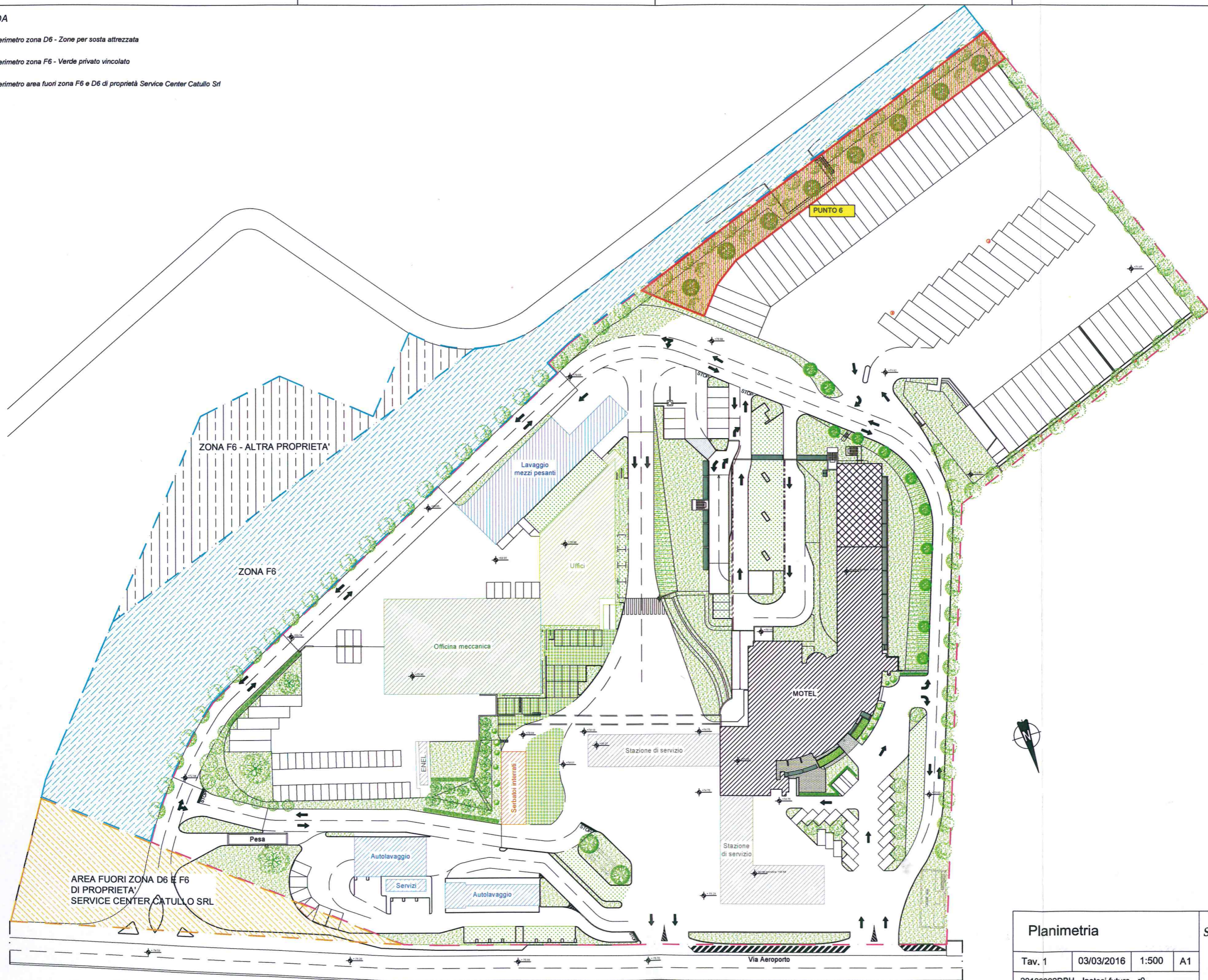
60%

25%

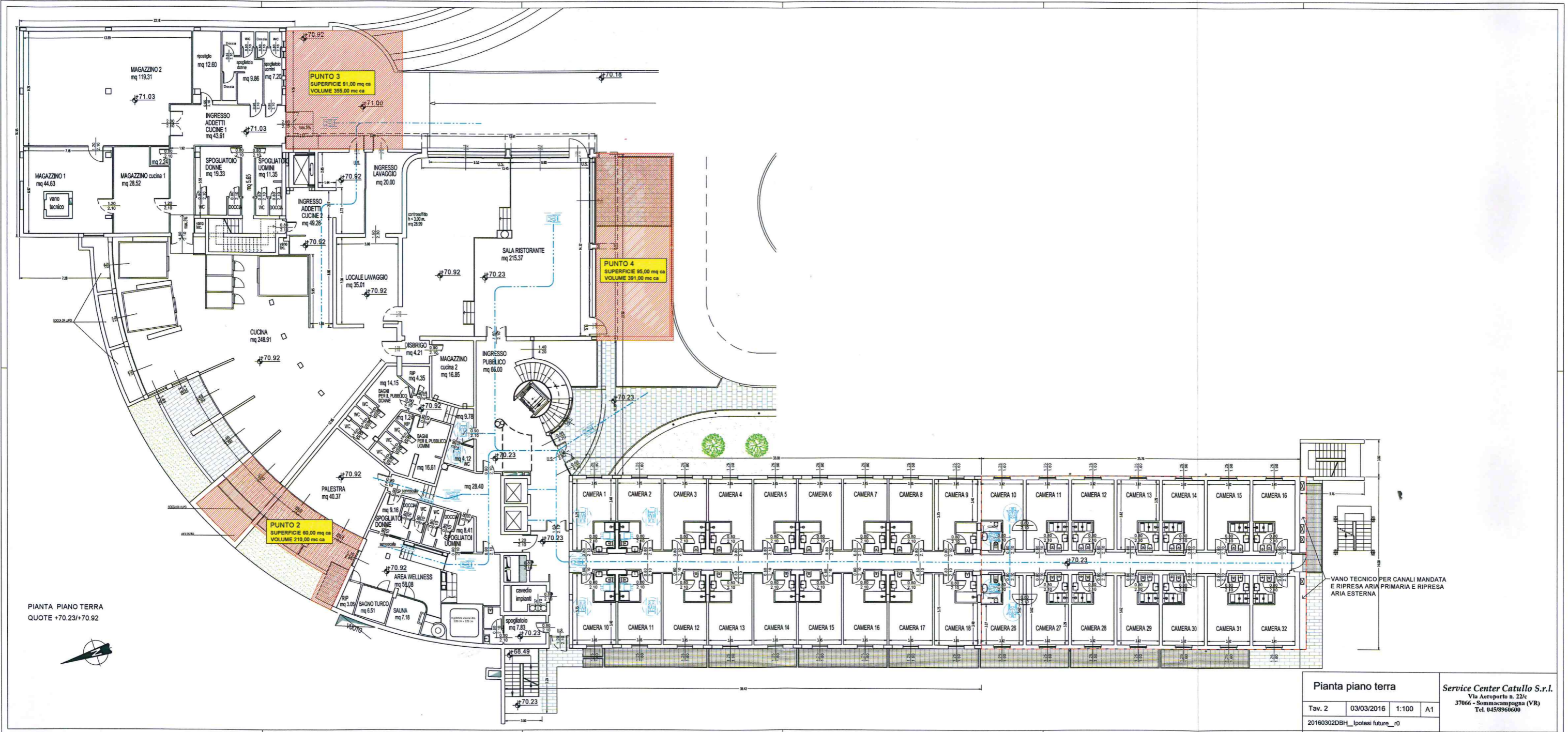
  
**SERVICE CENTER CATULLO SRL**  
 CON UNICO SOCCIO  
 Via Aeroporto/22/C - CASELLE  
 37066 SOMMACAMPAGNA (VR)  
 Partita IVA 0248559 023 2

**LEGENDA**

- Perimetro zona D6 - Zone per sosta attrezzata
- Perimetro zona F6 - Verde privato vincolato
- Perimetro area fuori zona F6 e D6 di proprietà Service Center Catullo Srl



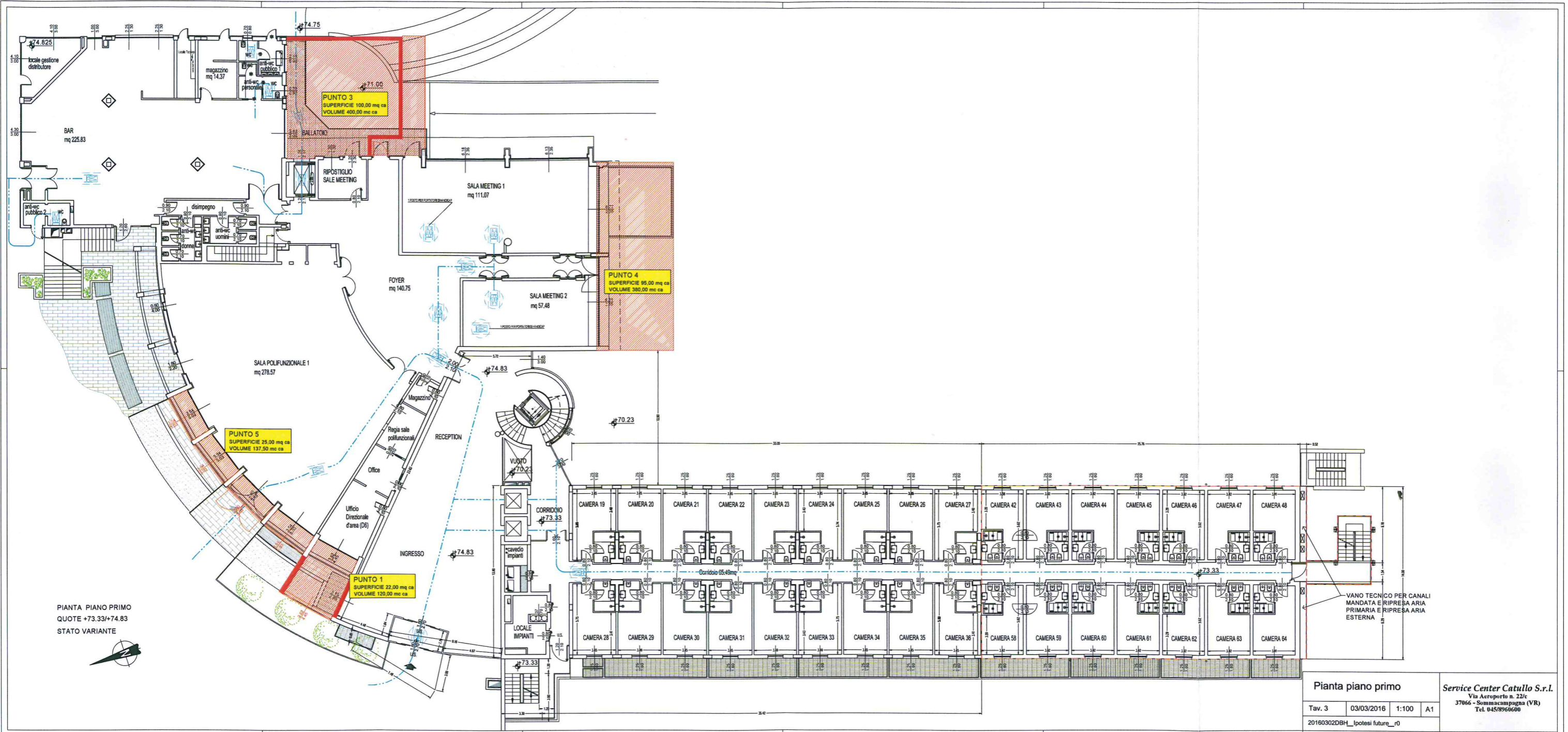
|                               |            |       |    |   |
|-------------------------------|------------|-------|----|---|
| <b>Planimetria</b>            |            |       |    | <b>Service Center Catullo S.r.l.</b><br>Via Aeroporto n. 22/c<br>37066 - Sommacampagna (VR)<br>Tel. 045/8960600 |
| Tav. 1                        | 03/03/2016 | 1:500 | A1 |   |
| 20160302DBH_ipotesi future_r0 |            |       |    |   |



PIANTA PIANO TERRA  
QUOTE +70.23/+70.92



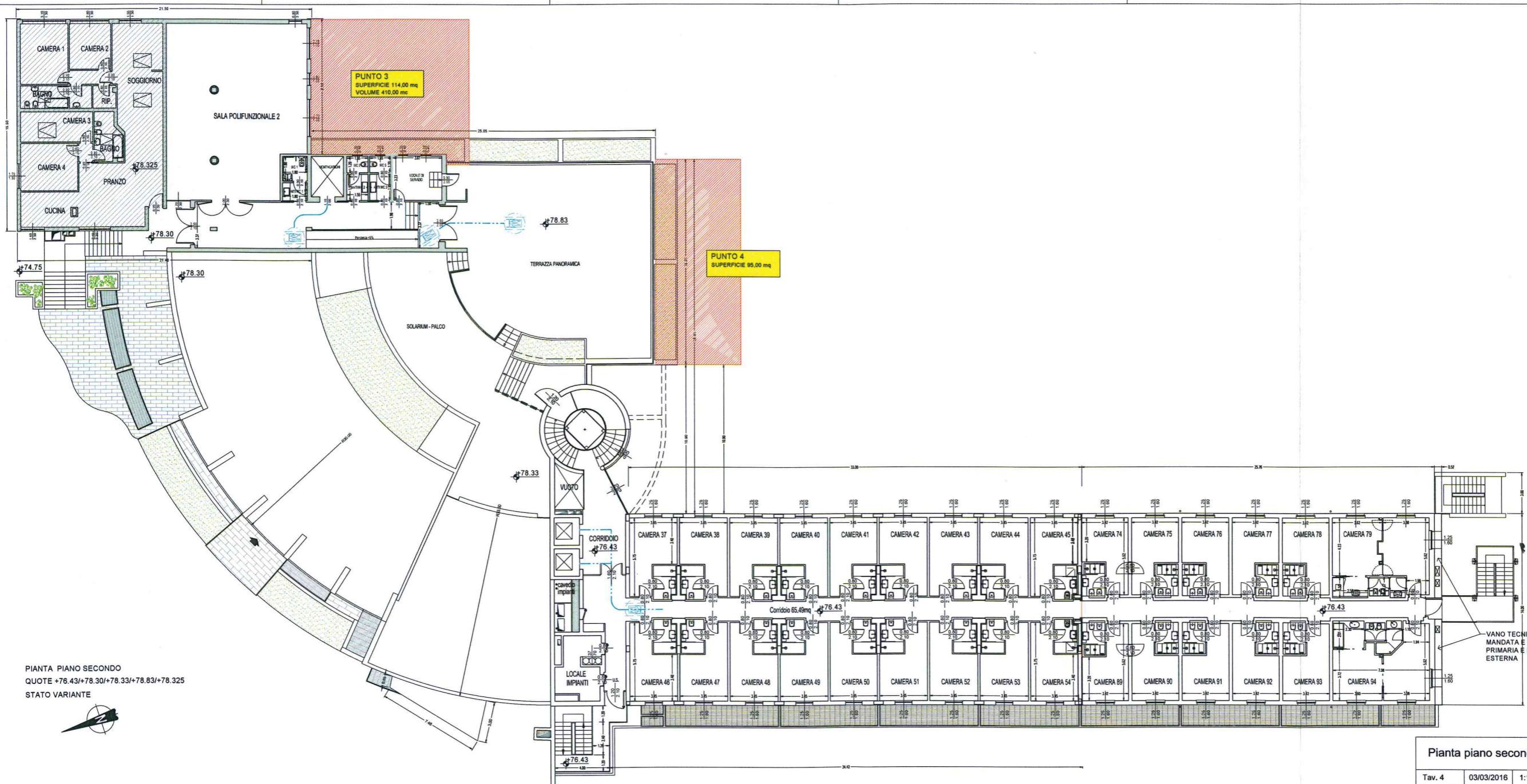
|                               |            |       |    |   |
|-------------------------------|------------|-------|----|---|
| Pianta piano terra            |            |       |    | <b>Service Center Catullo S.r.l.</b><br>Via Aeroporto n. 22/c<br>37066 - Sommacampagna (VR)<br>Tel. 045/8960600 |
| Tav. 2                        | 03/03/2016 | 1:100 | A1 |   |
| 20160302DBH_Ipotesi future_r0 |            |       |    |   |



PIANTA PIANO PRIMO  
 QUOTE +73.33/+74.83  
 STATO VARIANTE



|                               |            |       |    |  |
|-------------------------------|------------|-------|----|--|
| Pianta piano primo            |            |       |    | <b>Service Center Catullo S.r.l.</b><br>Via Aeroporto n. 22/c<br>37066 - Sommacampagna (VR)<br>Tel. 045/896600 |
| Tav. 3                        | 03/03/2016 | 1:100 | A1 |  |
| 20160302DBH_Ipotesi future_r0 |            |       |    |  |



PIANTA PIANO SECONDO  
 QUOTE +76.43/+78.30/+78.33/+78.83/+78.325  
 STATO VARIANTE



|                               |            |       |    |   |
|-------------------------------|------------|-------|----|---|
| Pianta piano secondo          |            |       |    | <b>Service Center Catullo S.r.l.</b><br>Via Aeroporto n. 22/c<br>37066 - Sommacampagna (VR)<br>Tel. 045/8966600 |
| Tav. 4                        | 03/03/2016 | 1:100 | A1 |   |
| 20160302DBH_ipotesi future_r0 |            |       |    |   |