

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015	
	Nr. 0005430	
	Titolario	
6	3	

P. SAR

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.

La sottoscritta **PAOLA MARINI**

in qualità di comproprietaria con la presente Manifestazione di Interesse chiede la possibilità di trasformare la destinazione d'uso da zona "E agricola" a zona "Turistico/ricettiva/alberghiera e della ristorazione", di un fabbricato e dell'area circostante, di un compendio immobiliare sito in via Staffalo e distinto catastalmente in Comune di Sommacampagna al foglio 30 mappali 56, 57, 58, 60 e 416 di complessivi mq. 10.800.

Il fabbricato risulta essere disabitato, in completo stato di abbandono e non più funzionale alla conduzione del fondo, si trova altresì in precarie condizioni statiche con alcune parti pericolanti.

Con la richiesta di cambio della destinazione d'uso si ricade pertanto nelle condizioni richiamate degli "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 esistenti di cui si chiede l'inserimento in area "turistico-ricettiva/alberghiera-ristorazione" verranno completamente demoliti e sostituiti con un nuovo edificio della potenzialità complessiva di mq. 1.600 su due piani fuori terra oltre all'interrato, per edificare un immobile presumibilmente di 30 camere doppie da destinare ad attività "turistico-ricettiva/alberghiera-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. 10.800 come evidenziata dalla coloritura verde con contorno in rosso sull'estratto catastale allegato.

Sommacampagna, 07-04-2015

La Richiedente

Paolo Marini

**Comune di Sommacampagna (Verona)**

**Manifestazione di Interesse "Paola Marini"**

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

**TABELLA DEI COSTI**

<b>Cc</b>	Costo costruzione/ristrutturazione	mq.	1600	1100 €/mq	€ 1.760.000,00
	demolizione	mc.	1800	25 €/mc	€ 45.000,00
<b>On</b>	Oneri Concessori	mq.	1600	10,27 €/mq	€ 16.432,00
<b>Oex</b>	Valore aree cedute oltre standard				€ 0,00
<b>St</b>	Spese tecniche proponente			6,00%	€ 108.300,00
<b>Sg</b>	Spese generali			3,00%	€ 52.800,00
<b>Sf</b>	Oneri finanziari (su Cc, On, Sg, St)				€ 148.689,90
<b>U</b>	Utili del costruttore			15,00%	€ 270.750,00
<b>Ct</b>	<b>Totale dei costi</b>				<b>€ 2.401.971,90</b>
<b>Vm</b>	<b>Calcolo valore di mercato</b> (Calcolando la superficie attuale + la nuova superficie richiesta)	mq.	1600	1700 €/mq	<b>€ 2.720.000,00</b>
<b>Vm</b>	Valore complessivo di mercato				€ 2.720.000,00
<b>Ct</b>	Costi di realizzazione				€ 2.401.971,90
<b>Vaa</b>	Valore dell'area allo stato attuale (Tabella provinciale R.A. 7 – Vigneto DOC)	mq.	10800	17,545 €/mq	€ 189.486,00
<b>Bpr</b>	<b>Plus valenza – beneficio del privato</b>				<b>€ 128.542,10</b>
<b>Bpr</b>	<b>Contributo sostenibilità ambientale</b>			<b>40%</b>	<b>€ 51.416,84</b>

Sommacampagna, 07/04/2015

La Richiedente

Paola Marini

## ELEZIONE DI DOMICILIO E PROCURA

La sottoscritta 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** –


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 della Richiedente

Paolo Luarni

Firma del Delegato

  
ORDINE  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
V E R O N A  
Reno Mazzola  
n° 798  
sezione A  
settore architettura  
A R C H I T E T T O

### ALLEGATI

- Elaborati grafici con estratto catastale, planimetrie attuali, proposta di intervento
- Documentazione fotografica;
- Proposta di accordo