

Spettabile

REDAZIONE DI REPORT

Torri del Benaco 21 novembre 2023

Vi ringraziamo di averci contattato e di averci concesso la possibilità di esprimere il nostro punto di vista riguardante il nostro progetto di Hotel realizzato nel comune di Torri del Benaco sul Lago di Garda.

E' indispensabile per noi sottolineare innanzitutto che come azienda familiare che opera da decenni nel settore alberghiero siamo rimasti molto perplessi e personalmente anche molto amareggiati/per non dire delusi dal modo con il quale è stato "rappresentato" nelle ultime settimane il nostro progetto di hotel/sogno su vari media/giornali locali.

Cerchiamo perciò di fare un breve riassunto delle vicende degli ultimi anni che ci hanno portato a creare un progetto sul Lago di Garda che per la nostra famiglia è sempre stato fortemente voluto per realizzare un sogno.

Da più di 20 anni Johannes Margesin (che scrive) insieme a mio fratello Christian e nostro padre Johann Margesin abbiamo inseguito il nostro grande sogno di famiglia di realizzare e gestire una seconda struttura sul Lago di Garda, territorio che conosciamo bene perché sin da bambini trascorriamo le nostre vacanze sul lago.

Leggendo gli articoli pubblicati dalla stampa, per un lettore che non conosce i fatti sembrerebbe che si tratta di un progetto speculativo gestito da un grande investitore o da finanziatori che utilizzano il territorio per creare nuovi utili finanziari.

Nulla di più falso.

Siamo una famiglia di albergatori dell'Alto Adige (proprietari e gestori da più di 45 anni dell'Hotel Alpiana a Lana in zona di Merano). E' importante per noi sottolineare che siamo un'azienda a carattere familiare in cui tutti i componenti lavorano direttamente nella gestione delle strutture turistiche con presenza giornaliera e con grande sacrificio per poter rimanere competitivi ed offrire una proposta turistica di grande qualità.

Ed è altrettanto importante sottolineare che non siamo investitori e non abbiamo alle spalle una grande catena internazionale. Tutte le risorse che investiamo provengono dalla nostra attività e gli investimenti che facciamo pesano sulle nostre spalle e sono finalizzati a fornire una sempre maggiore qualità dell'offerta turistico – ricettiva.

Negli ultimi 20 anni la ricerca di un terreno con una bellissima posizione e vista sul lago, lontano dalla vita frenetica, ci ha portato ad esaminare tante proposte e tanti diversi posti.

Nel novembre 2018, quasi per caso e per fortuna, tramite un'agenzia immobiliare siamo venuti a conoscenza della presenza di un terreno in vendita in località Le Sorte (Albisano/Torri del Benaco) che ci è sembrato il posto ideale per la realizzazione del nostro sogno familiare. Tramite l'agenzia siamo poi entrati in trattativa con la venditrice (la Cooperativa Albisano) che alla fine ha portato poi alla compravendita definitiva nel 2021.

E' indispensabile precisare che sin dall'inizio delle trattative l'area era già classificata dallo strumento urbanistico del Comune di Torri del Benaco come area destinata ad ospitare delle strutture turistico – ricettive con una volumetria già esattamente individuata. Gli scriventi hanno trattato la compravendita

del terreno con la destinazione urbanistica già predefinita e non hanno chiesto nulla di più al Comune di quello che non era già previsto nello strumento urbanistico comunale o che era consentito grazie alla legge regionale Veneto n. 11/2004.

Già queste circostanze rendono assai gratuite ed ingiuste le accuse che sono apparse sui giornali.

Insieme all'architetto Hugo Demetz (noto in Italia per la realizzazione di strutture di alta qualità che rispettano l'ambiente e si adattano bene al sito in cui vengono realizzati) e con il supporto di due studi di architetti locali e di uno studio legale esperto nella materia abbiamo iniziato a programmare la realizzazione del nuovo Hotel.

Fin da subito (gennaio 2019) abbiamo iniziato un dialogo con l'amministrazione comunale e i tecnici del comune, e soprattutto con la Soprintendenza di Verona perché ci tenevamo ovviamente a realizzare una struttura che potesse soddisfare le nostre esigenze imprenditoriali e allo stesso tempo essere il meno possibile impattante dal punto di vista ambientale/naturale ed adeguarsi alla zona in cui si trova.

Già a febbraio/marzo del 2019 abbiamo iniziato l'iter di approvazione del PUA e del progetto edilizio e la procedura è durata quasi 4 anni in quanto ogni passaggio è stato il più accurato possibile, ed i tempi burocratici molto lunghi.

Eravamo consapevoli che l'approvazione del nostro progetto necessitava dell'esame e dell'approvazione di tanti soggetti diversi quali il Comune, enti provinciali e regionali e la Soprintendenza di Verona. In via approssimativa in questi 4 anni nel procedimento di approvazione sono servite più di 40 approvazioni e nessun passaggio procedimentale è stato saltato.

Il passaggio più importante in questa fase è stato ovviamente quello davanti alla Soprintendenza. La zona di Torri del Benaco è sotto tutela del paesaggio ed era ovviamente necessario ricevere anche il parere favorevole da parte di questo importante ente del Ministero dei Beni Culturali.

Rispetto alla questione del parere paesaggistico non riusciamo a comprendere come possa essere stato messo in discussione da Italia Nostra. Secondo quanto ci ha spiegato il nostro legale la questione della Soprintendenza è correlata ad una interpretazione della legge urbanistica del 1942 del tutto obsoleta e superata dal decreto legislativo n. 42/2004.

In questi 4 anni, nell'arco del procedimento complessivo, abbiamo sottoposto il PUA ed il progetto edilizio per ben 4 volte alla Soprintendenza ed abbiamo sempre ricevuto dal Comune l'approvazione. Vero è che il parere paesaggistico è stato rilasciato dal Comune per il decorrere del silenzio assenso da parte della Soprintendenza ma l'inerzia di quest'ultima non può essere certamente imputato alla nostra società al punto che il nostro legale ci riferisce che persino il Consiglio di Stato ha riconosciuto recentissimamente che il silenzio assenso si forma anche in materia paesaggistica.

Appare inspiegabile, come la stampa possa sostenere che non c'è stato alcun parere favorevole della Soprintendenza per il nostro progetto sia quello delle opere di urbanizzazione sia quello dell'Hotel.

Dopo 4 anni di passaggi tecnici/burocratici nel maggio 2022 abbiamo finalmente ricevuto il permesso di costruire e l'8 luglio di quest'anno il nostro nuovo Hotel ha finalmente potuto iniziare la sua attività.

La struttura è gestita dall'intera nostra famiglia che è presente giornalmente e che si avvale di personale dirigenziale sul posto. Si tratta di una struttura con solo 55 stanze. Il nostro interesse non è mai stato quello di realizzare grandi numeri o grandi guadagni ma di offrire un prodotto di altissima qualità.

Diamo attualmente lavoro a più di 65 collaboratori (la stagione prossima pianifichiamo di aumentare a ca 70/75 collaboratori), di cui molti della zona e cerchiamo il più possibile di essere una struttura

che non “si chiude in se stessa”, ma cerca di far parte il più possibile del territorio indirizzando la nostra clientela nei tanti buoni ristoranti dei dintorni e creando in questo modo un valore aggiunto per l'intera popolazione.

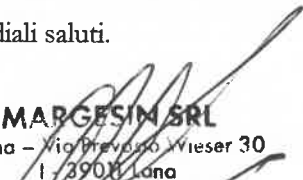
E' ampiamente spiegabile, pertanto, la nostra delusione per le critiche che sono apparse sui giornali ed auspichiamo che la vostra trasmissione faccia luce sulla trasparenza e sulla correttezza dei procedimenti di approvazione della struttura e della regolarità e della legittimità del nostro operato.

Stiamo facendo questo mestiere da più di 40 anni e abbiamo dedicato tutto il nostro tempo, la nostra passione alla realizzazione di Cape of Senses. Ogni passaggio è stato fatto nel massimo rispetto delle norme e dei regolamenti edilizi. Come privati non potevamo prestare maggiore attenzione. In più come già menzionato non siamo investitori/speculatori o un fondo internazionale, ma imprenditori italiani che oltre alla loro passione in questo progetto hanno investito i loro risparmi personali.

Confidiamo perciò nel fatto che Report, essendo un programma serio e corretto, racconti questa nostra storia in modo veritiero ed equilibrato, distinguendo le varie responsabilità, e soprattutto senza saltare per puro interesse di fare uno scoop giornalistico a conclusioni non veritiere finalizzate solo ad avvalorare la storia ingiusta e falsa che finora è stata raccontata sul nostro progetto.

Per ulteriori chiarimenti rimaniamo a disposizione.

Grazie e cordiali saluti.


MARGESIM SRL
Foiana - Via Prevosto Wieser 30
I - 39018 Lana

