



CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

I SETTORE - SERVIZIO I

Tel: 085/894531 – Fax: 085/89453 568

RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICO-URBANISTICA

REDATA DALL'UNITA' DI PROGETTO - RIUNIONE DEL 21.07.2022

A seguito della convocazione del Dirigente del I Settore, Arch. Fabio Ciarallo, si è riunita l'Unità di Progetto che redige e trasmette la seguente Relazione istruttoria tecnico-urbanistica, come previsto dal Regolamento P.U.C., CAPITOLO II, Art. 7 punto 2.

La presente riunione segue quella del 24.06.2022, nella quale fu solo messa a disposizione della nuova Unità di Progetto, istituita con deliberazione di G.C. n. 190 Del 23-06-2022, la documentazione della proposta di P.U.C. di che trattasi.

Risultano presenti:

Arch. Fabio Ciarallo – Presidente;

Geom. Giuseppe Dezi – Componente interno;

Ing. Claudio Di Ventura – Componente interno;

Ing. Maria Di Giovannantonio – Consulente esterno esperto in materia di programmi complessi;

Dott. Mario De Sanctis – Consulente esterno esperto negli aspetti economico-finanziari.

1. Premessa

La seguente relazione, relativa alla "Proposta definitiva del Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale privato, ai sensi del regolamento vigente allegato ai Programmi Urbani Complessi – Società BRICK", viene redatta dall'Unità di Progetto dei P.U.C. a conclusione della fase istruttoria definitiva ed a seguito della congruenza del progetto con la proposta preliminare, istruita dalla precedente Unità di Progetto, la quale, nella seduta del 05.08.2021, aveva rilevato quanto segue:

- completezza e conformità degli elaborati a quanto richiesto dal regolamento all'art. 7, punto n. 1, sia per tipologia degli elaborati sia per i loro contenuti;
- conformità alle norme di settore;

- congruità del calcolo vantaggio pubblico e monetizzazione degli standard urbanistici, come da elaborati integrati alle richieste;
- conformità ai nuovi parametri urbanistici proposti.

La precedente Unità di Progetto aveva rilevato, inoltre, riguardo il calcolo del vantaggio pubblico e la monetizzazione degli standard urbanistici previsti dalla proposta preliminare, un beneficio complessivo per l'Ente pari ad € 682.769,70, di cui € 288.102,50 quale plus valore ed € 394.667,20 quale monetizzazione degli standard, così come riportato nella Relazione tecnica del 02.08.2021, prot. n. 29059, agli atti del Settore.

A seguito di quanto sopra riportato, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 224 del 13.09.2021, ha individuato, ai sensi dell'art. 7, punto 1.1., del vigente Regolamento P.U.C., la valenza pubblica della proposta di che trattasi, presentata dalla Società Brick srl, composta dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica prot. n. 29059 del 02.08.2021;
- Documentazione fotografica e planimetria punti di vista prot. n. 40768 del 18.11.2019;
- Planimetria stato di fatto prot. n. 40768 del 18.11.2019;
- Planimetria di progetto prot. n. 40768 del 18.11.2019;
- Computo metrico estimativo prot. n. 29059 del 02.08.2021;

Con la medesima deliberazione, la Giunta Comunale ha disposto la prosecuzione dell'iter procedurale di cui al vigente Regolamento Programmi Urbani Complessi ed, in particolare, di passare alla fase definitiva di cui all'art. 7, punto 2, del predetto Regolamento, di la presente relazione costituisce istruttoria.

2. Proposta definitiva

In data 17.11.2021, con Prot. n. 44070 di pari data, a seguito di quanto suddetto, la Soc. BRICK s.r.l. ha trasmesso al Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) la "Proposta definitiva per la realizzazione di un edificio commerciale, ai sensi dei Programmi Urbani Complessi", costituita, ai sensi dell'art. 7.2 del Regolamento P.U.C., dai seguenti elaborati tecnici:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Inquadramento nello strumento urbanistico vigente;
- 3) Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa;
- 4) Relazione geologica-geotecnica;
- 5) Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di



vista;

- 6) Planimetria dello stato di fatto, scala 1:200;
- 7) Planimetria dello stato di progetto, scala 1:200;
- 8) Planimetria di progetto, scala 1:200;
- 9) Planimetria di progetto, scala 1:100;
- 10) Planimetria di progetto prospetti, scala 1:100;
- 11) Planimetria di progetto sezioni, scala 1:100;

oltre alla copia della ricevuta di versamento degli oneri istruttori dell'importo pari ad € 13.382,81.

3. Fase istruttoria

L'area di che trattasi è ubicata nella zona nord del Comune di Roseto degli Abruzzi, sulla SS16 Adriatica, lato est, al km 416,82.

Essa è costituita da n. 3 particelle contigue ed ha una forma pressoché rettangolare con un andamento pianeggiante e n. 2 ampi ingressi sulla SS16 Adriatica.

A nord è delimitata dalla Sottostazione delle Ferrovie dello Stato con la presenza di tralicci dell'alta tensione, ad est dalla linea ferroviaria Bologna-Bari, a sud con proprietà private.

L'area ha una superficie totale di mq 7.220,00 ed è contraddistinta al NCEU al foglio di mappa n. 26, part. IIe nn. 1536 (di mq 6.220,00), 544 (di mq 377,00) e 209 (di mq 6523,00).

Sulla particella n. 209 insiste un fabbricato in cemento armato allo stato grezzo, regolarmente autorizzato con PdC n. 135 del 08.08.2014. Detto immobile sarà demolito al fine di destinare l'area occupata a parcheggi per l'attività da realizzare.

3.1 Aspetti urbanistici, ambientali, progettuali e finanziari

L'area risulta avere una molteplice destinazione urbanistica ai sensi del PRG vigente.

La particella n. 1536 è destinata, per la maggior parte, a zona per spazi di sosta e parcheggi (art. 29 delle NTA).

Le particelle nn. 209 e 544 ricadono all'interno della zona B3 di completamento (art. 22 delle NTA).

In tale zona B3, il PRG si attua attraverso l'intervento edilizio diretto e i comparti (ex art. 26l.R. n. 18/1983.



n. 18179/08/S. 8.6.2008



Il PRG prevede l'edificazione di edifici isolati e la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con i limiti che seguono:

- Indici di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq;
- Altezza massima m 10,50.

Per quanto concerne i vincoli che gravano sull'area di che trattasi, si riportano:

- il vincolo ferroviario di cui a DPR n. 753/1980;
- il vincolo di PRG quinquennale preordinato all'espropriazione ormai decaduto da tempo;
- il vincolo dai tralicci dell'alta tensione di cui al DPCM del 08.07.2003;
- il vincolo di interesse paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge).

La proposta progettuale in questione prevede una classificazione urbanistica D1 dell'area interessata e, specificatamente, le seguenti attività ammesse:

- negozi per la vendita al minuto;
- supermarket ed attività ausiliare al commercio;
- alberghi, servizi dello spettacolo, sale congressi;
- servizi pubblici ed attrezzature sociali e ricreative (palestre);
- attrezzature connesse ai trasporti (officina riparazione veicoli, impianti di distribuzione carburanti).

Gli indici previsti sono:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,85 mq/mq;
- altezza massima dei fabbricati: 13,50 m;
- distanza minima dai confini fronte strada: 6 m, salvo allineamenti esistenti e dai lotti contigui, 5 m;
- superficie coperta. 39% SF.

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un edificio commerciale avente le seguenti caratteristiche e dati progettuali:

- superficie area di progetto: mq 7.220,00;
- superficie edificabile: mq 7.220,00 x 0,85 mq/mq = mq 6.137,00;
- destinazione d'uso: supermarket;
- superficie fabbricato: mq 2.283,00 < mq 6.137,00 realizzabile;
- altezza fabbricato: m 4,50 < m 13,50 realizzabile;

- distanze fronte strada: m 10,00;
- distanze confini: > m 5,00;
- distanze ferrovia: > 20,00;
- parcheggi: come da art. 7.4 NTA e LR n. 23/2018;
- superficie coperta max: mq 7.220,00 x 0,39 = 2.815,80;
- superficie coperta di progetto: mq 2.455,20 < mq 2.815,80.

Per quanto riguarda le cessioni, ai sensi del DM n. 1444/1968, dovrebbero essere cedute all'Amministrazione Comunale le seguenti superfici, di cui almeno la metà a parcheggio ed il resto a verde pubblico:

P = mq 80/ mq 100 di SL;

Superficie da realizzare: mq 2.283,00;

Cessioni: mq 0,80 / mq x sup. comm. = 0,80 x mq 2.283,00 = mq 1.826,40, di cui:

- mq 913,20 a verde;
- mq 913,20 a parcheggio.

Per il calcolo delle superfici complessive, alle quali viene applicato il costo unitario ai fini del calcolo del vantaggio pubblico viene riportata la seguente tabella:

	SUL	Coeff. di ragguglio	Superficie complessiva
Commerciale	Mq 2.283,00	1,00	Mq 2.283,00
Superficie esterna	Mq 4.937,00	0,10	Mq 493,70
TOTALE			Mq 2.776,70

Il calcolo del vantaggio pubblico della proposta progettuale si ottiene, a seguito dell'applicazione dei seguenti parametri:

- prezzo di vendita: € 1.800,00/mq;
- costo di costruzione: € 2.110.000,00;
- vantaggio pubblico: 25%;
- superficie complessiva: mq 2.283,00;

come riportato nella tabella sotto:

CALCOLO VANTAGGIO PUBBLICO
PARAMETRI

- Prezzo di vendita
- Costo di costruzione
- Vantaggio pubblico
- Superficie complessiva mq. 2.283,00

€ 1.800,00/mq (Tab.2)
COME DA COMPUTO ALLEGATO
25% Un

	ALIQUOTE	IMPONIBILI	CONTO ECONOMICO
Ric) MQ. 2.776,70 x € 1.800/MQ (VALORE OMI)			4.998.060,00
Ca) Costo area	10% Ric	4.996.800	499.806,00
Cc) Costo di costruzione (da computo)			2.110.000,00
Sp) Spese generali	2% Ric	4.998.060	99.961,20
Ct) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE $Ca+Cc+Sp$			2.709.767,20
St) Spese tecniche, prog., DLL, Sicur. ecc	6,4 % Cc	2.110.000	135.040,00
Sc) Spese commerciali	2% Ric	4.998.060	99.961,20
Cp) COSTO DI PRODUZIONE $(Ct+St+Sc)$			2.944.768,40
Ul) Utile lordo $(Ric-Cp)$			2.053.291,60
Ta) Tasse e oneri fiscali	30% Ul	2.053.291,60	615.987,48
Un) Utile netto $(Ul-Ta)$			1.437.304,12
VANTAGGIO PUBBLICO % Un	25% Un	1.437.304,12	359.326,03

Oltre al suddetto vantaggio pubblico, la ditta proponente, così come da istruttoria della proposta preliminare della precedente Unità di Progetto, recepita dalla Giunta Comunale con la deliberazione citata, prevede di monetizzare le aree a standard sulla base dei valori OMI.

Pertanto, applicando i seguenti parametri OMI:

- parcheggio pubblico: € 380,00/mq;
- verde pubblico: € 69,20/mq;

viene calcolato il valore della monetizzazione degli standard come segue:

- Area a verde pubblico: mq 913,20 x € 69,20/mq = € 63.202,57;
- Area a parcheggio pubblico: mq 913,20 x € 380/mq = € 347.016,00;

per un totale pari ad € 410.218,57.

Di conseguenza, il beneficio complessivo per l'Ente, così come aggiornato ed adeguato con la presente proposta progettuale definitiva in esame, rispetto alla precedente proposta preliminare, è pari ad € 769.554,60, come di seguito ripartito:

- 1) Vantaggio pubblico: € 359.326,03, quale plus-valore per l'esecuzione dell'intervento;
- 2) Monetizzazione aree a standard: € 410.218,57, quale somma da versare all'A.C.

4. Valutazione della proposta definitiva

L'esame istruttorio dello scrivente Nucleo conduce alle seguenti risultanze:

- completezza e conformità degli elaborati a quanto richiesto dal Regolamento all'art.

7.2, in relazione all'intervento proposto, sia per tipologia degli elaborati sia per i loro contenuti;

- conformità alle norme di settore;
- congruità del calcolo in merito al vantaggio pubblico e alla monetizzazione degli standard urbanistici da versare in favore dell'A.C.;
- conformità dei parametri urbanistici proposti.

In particolare, così come rilevato già nella precedente istruttoria, relativa alla proposta preliminare, la proposta progettuale di che trattasi rientra pienamente tra i casi per i quali è possibile proporre un P.U.C. all'A.C.

L'intervento, infatti, riguarda un'area, in larga parte, sottoposta a vincolo espropriativo decaduto e la proposta prevede, inoltre, la demolizione di un fabbricato in disuso, con il fine di recuperare dal degrado l'area nel suo complesso.

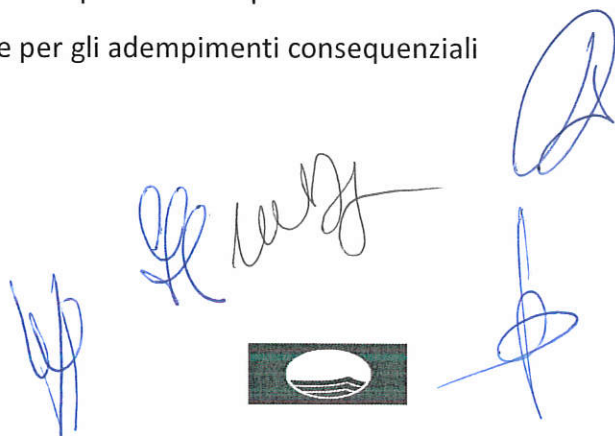
La destinazione d'uso commerciale, consistente nella realizzazione di una media struttura di vendita, inoltre, risulta utile in una zona del Comune di Roseto degli Abruzzi a prevalente destinazione residenziale e a ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

E', infine, prevista la monetizzazione degli standard urbanistici che, unitamente all'importo del vantaggio pubblico, costituisce un introito adeguato per le casse dell'A.C., considerando che l'area, ubicata in una zona residenziale periferica, non necessita della realizzazione di ampi parcheggi pubblici.


Per quanto concerne, invece, gli oneri di istruttoria della fase di che trattasi, pari allo 0,50% del costo complessivo del programma, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento, corrispondenti ad € 20.302,81, come da calcolo trasmesso dalla ditta proponente, si rileva che la stessa ha effettuato un bonifico in favore dell'A.C. pari ad € 13.382,81, decurtando erroneamente l'importo degli oneri di istruttoria della proposta preliminare.

Pertanto la ditta proponente dovrà integrare il predetto importo della somma complessiva pari ad € 6.920,00.

Per tutto quanto sopra esposto, con la presente si ritiene conclusa la fase definitiva relativa alla proposta urbanistica di che trattasi, di competenza di questo Nucleo di valutazione, e si rimanda all'Amministrazione Comunale per gli adempimenti consequenziali inerenti la successiva fase di approvazione.



Il Presidente
Dott. Arch. Fabio Giarallo




I Componenti

Dott. Comm. Mario De Sanctis



ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
Dott. Ing. Maria Di Giovannantonio
DI GIOVANNANTONIO dott. MARIA
16000
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

Dott. Ing. Claudio Di Ventura



Geom. Giuseppe Dezi

