

Oggetto: Procedura ex art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Acicastello. Proposta di scambio di destinazione d'uso da Parcheggio pubblico ad attrezzatura socio-assistenziale per n. 40 posti letto, da realizzare su un lotto di terreno in catasto al Fg. 12, p.lla 1005, di proprietà della Ditta **DIMA s.r.l.**

Dati Anagrafici della ditta Richiedente:

- DIMA s.r.l.**, con sede legale in Catania, p.zza Europa n. 13;
- REA n. 400685, C.F./P.IVA 05493390875;
- Amministratore unico sig. **DI MAURO GIANCARLO**, nato a Catania il 28/11/1984, residente ad Aci Castello (CT), via Firenze n. 109, C.F. DMRGCR84S28C351V;

RELAZIONE TECNICA - STUDIO DI FATTIBILITA'

Premesso che la DIMA srl, rappresentata dal Legale rappresentante, Sig. DI MAURO Giancarlo, è proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel comune di Acicastello, esteso catastalmente per mq 2096, censito in catasto al FG 12 p.la 1005 e ricadente nel PRG di Acicastello: parte in area destinata a parcheggio pubblico (P62) per circa 1500 mq, restante parte destinata a verde privato e sede stradale, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aci Castello. Ciò premesso, a seguito di ciò, la Società DIMA srl, ha intenzione di avvalersi della procedura prevista dall'art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Acicastello, ovvero mediante l'avvio di una proposta di interscambio di funzionalità di destinazione urbanistica da Parcheggio pubblico (P66) ad attrezzatura socioassistenziale per n. 40 posti letto. Richiamata la nota prot. n. 0033393 del 10.10.2016, con la quale il SUAP del Comune di Acicastello ha comunicato al Sig. Di Mauro Francesco, proprietario protempore nonché socio della Società DIMA srl, gli esiti del parere tecnico preventivo acquisito in sede di Conferenza dei servizi del 30.09.2016, ritenendo ammissibile l'attivazione della procedura amministrativa con le riserve richiamate. Successivamente con nota Comune Area 6^ la nota prot. 0047127 del 30/10/2019 l'Amministrazione si è espressa sulla bozza di convenzione esplicitando le seguenti prestazioni gratuite di seguito brevemente riportate :

Con la presente si informa che con nota prot. 41232 dell'11/10/2019 l'Assessorato all'Urbanistica di questo Ente ha espresso parere circa la proposta progettuale

E

COMUNE DI ACI CASTELLO
Comune di Aci Castello

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0037519/2021 del 11/10/2021
Firmatario: RAFFAELE CONIGLIONE

avanzata, rappresentando per gli aspetti di natura convenzionale che la proposta al fine di contemperare alle esigenze di natura pubblica, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 31 delle NTA ad effettuare le seguenti prestazioni gratuite in favore del Comune, accettando la possibilità di utilizzo pubblico del verde privato dell'area pertinenziale la struttura in orari diurni, dalle 8,30 al tramonto (art. 10 della Convenzione), rappresentando che detta situazione non potrà essere oggetto di eventuale scomputo né degli oneri né del contributo speciale.

In ordine alla valutazione delle somme da corrispondere a questo Ente come contributo straordinario, in considerazione che l'opera fruisce di una doppia deroga (in termini di cambio di destinazione d'uso che di aumento dei parametri urbanistici edilizi) si invita a voler verificare la possibilità di elevare l'aliquota fissata dalla legge vigente nella misura non inferiore al 50% nei limiti dalle norme vigenti.

Proponendo in alternativa la cessione a favore dell'Ente, rispetto a quanto proposto dalla ditta nella bozza di convenzione, di parte del fabbricato al Piano terra per una superficie di circa 190 mq., da utilizzare per attività a carattere pubblico secondo le esigenze dell'Ente. In ordine invece al contributo speciale l'Ente ritiene che lo stesso sia dovuto per il cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad attrezzatura sociale ed anche per l'applicazione delle ulteriori deroghe in ordine alla realizzazione dei volumi eccedenti i parametri fissati dal PRG ed alla realizzazione del portico, troverà anche in questo caso applicazione dell'istituto della deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001m secondo quanto statuito dal comma 5° lettera "f" dell'art. 7 della L.R. 16/2016. Detta valutazione andrà effettuata attraverso idonea stima.

Il calcolo della percentuale in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore sarà determinato sulla base dell'incremento del valore dell'immobile a seguito delle diverse deroghe applicate (fungibilità con cambio d'uso dell'area da parcheggio ad attrezzature sociali; incremento volumetrico e realizzazione di portico).

Con nota della DIMA srl prot. n. 0001384 del 2020.01.13 ha manifestato la disponibilità di adeguare lo schema di convenzione alle richieste del Comune di cui alla predetta nota prot. 0044127 del 2019.10.30.

Tutto ciò premesso, stante l'istanza del soggetto proponente tesa ad attivare il procedimento amministrativo per l'approvazione dello schema di convenzione da sottoporre all'Amministrazione comunale, il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Coniglione, con studio in Catania, alla via degli Ulivi n. 6, C.F. CNG RFL 56E04 C351V, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2186, a seguito dell'incarico conferitogli dalla Ditta DIMA Srl, ha redatto il presente studio di fattibilità.

Anagrafica: Comune di Acicastello – via Roberto Rimini

Dati catastali: Fg. 12; Particella 1005, Ha 0.20.96, agrumeto, classe 3[^], R.D. Euro 87,68 – R.A. Euro 29,23.

Titolo di proprietà e trasferimenti: Atto Rep. n. 832, raccolta n. 634 del 18-09-2017, notaio Dott. Marco Francesco Maugeri. Registrato a Catania il 22-09-2017 al n° 18574-1T.

Destinazione d'uso di PRG:

- Parcheggio pubblico (P66) per circa 1500,00 mq;
- Verde Privato per circa 500 mq;
- Sede stradale per circa 96 mq.

Norme di Attuazione:

Titolo VII – Norme per le zone speciali- art. 31 Zone a servizi....

Il lotto di terreno interessato ricade nelle zone a servizi di cui all'art. 3 del D.I. n° 1444/68 tra le quali rientrano le aree a parcheggio (P), il verde pubblico e le attrezzature sportive (V), le aree per attrezzature di interesse comune (IC) e le aree per attrezzature scolastiche (AS). Dette aree sono preordinate all'esproprio ed i relativi interventi sono di iniziativa pubblica. A seguito di specifica convenzione, possono essere consentiti interventi di iniziativa privata tramite convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto privato proponente, in tal caso la convenzione dovrà prevedere i tempi di attuazione, le modalità di gestione e le condizioni per la eventuale cessione di tutta o di parte dell'opera realizzata.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire l'attuabilità delle singole sottozone, può consentire l'interscambiabilità tra le stesse, secondo criteri di fungibilità di destinazioni, nei limiti di compatibilità degli interessi pubblici.

Gli standard urbanistici prevedono: I.E.F. (Indice di Edificabilità Fondiaria)

- 3 mc/mq per zone (IC) e (AS);

- 0,1 mc/mq per zone (V);
- 0,06 mc/mq per pertinenze a servizio dei parcheggi all'aperto;
- Altezza massima è stabilita in ml 12,00 per un numero massimo di 3 piani fuori terra;
- Distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade secondo le previsioni della zona omogenea;

Nel presente studio di fattibilità si è valutata l'ipotesi progettuale di poter realizzare una attrezzatura socioassistenziale con una capacità di accoglienza di n° 40 posti letto, in alternativa al Parcheggio pubblico (P66), avvalendosi della possibilità dell'interscambio di fungibilità cambio di zona previsto dall'art. 31 delle NTA, di seguito si rappresentano gli standard urbanistici impegnati. Si tiene a precisare che la superficie reale effettiva del lotto interessato, nella misura di mq 2224,00, è stata determinata mediante rilievo strumentale ed è quella che viene utilizzata ai fini della verifica dei parametri urbanistici di seguito riportati.

- Superficie catastale complessiva del lotto mq 2096,00
- Superficie effettiva complessiva del lotto mq 2224,00
- Superficie vincolata a verde privato mq 500,00 da asservire all'intervento
- Superficie effettiva area oggetto dello scambio di fungibilità mq 1691,00
- Su= Superficie impegnata dall'indice di edificabilità mq 1691,00
- Superficie coperta dalla costruzione mq 500,00
- Piani fuori terra n. 3:
- Piano parcheggio interrato a quota – 3,50
- Altezza complessiva ml 11,20 (escluso il locale tecnico ascensore) - Deroga (*)
- Volume = mc 5.073 (esclusi: locale tecnico ascensore + portico) - Deroga (*)
- Portico esterno ad uso pubblico di circa mq: 370 - Deroga (*):

(*) realizzazione in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (**Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 – n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.**)

Dimostrazione della verifica degli standard urbanistici:

- Superficie effettiva dell'area d'intervento (rilievo reale dichiarato)	2.191,00 mq.
- Superficie edificabile (a seguito di fungibilità)	1.691,00 mq.
- Volume assentibile (Ivf 3 mc/mq secondo le previsioni di PRG per A.S.)	5.073 mc.
- Superficie coperta del fabbricato (inclusa parte da cedere)	500,00 mq.
- Altezza massima	11,20 ml.
- Volume di progetto (incluso parte da cedere)	5.600 mc.
- Volume in deroga	527 mc.
- Piani fuori terra	3
- Piani entro terra (più vasca antincendio)	1
- Portico in deroga	370,00 mq.
- Rapporto di copertura	non superiore al 30%
- Indice di permeabilità	40%

Relativamente alla verifica degli standard urbanistici nella stesura della progettazione esecutiva ci si avvale del bonus cubatura previsto dal D.Lgs. 102/2014 Efficienza energetica che di seguito testualmente si riporta:

INCENTIVI EDILIZI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI. Tra le indicazioni contenute nel decreto, si segnalano i "bonus cubatura" previsti per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici di nuova costruzione. All'articolo 14, comma 6 si dispone infatti che "Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura". I benefici riguardano anche le distanze minime tra edifici, dai confini e di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché le altezze massime degli edifici. Infatti, sempre il comma 6 dell'art. 14 prevede che "Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile"

L'intervento proposto, interessa un contesto urbano in fase di espansione ove sono stati già realizzati diversi programmi costruttivi già provvisti di adeguate aree a parcheggio sia interne che esterne in quanto realizzati nel contesto delle opere di urbanizzazione previsti nei relativi programmi, diversamente l'intera zona è carente di servizi di accoglienza anche per soggetti indigenti.

Nella iniziativa privata è stata valutata la scelta di realizzare una struttura di accoglienza per anziani in quanto dal punto di vista dell'offerta è apparsa quella maggiormente appetibile dal punto di vista dell'investimento economico in termine di recupero dell'investimento (ammortamento) e in termine di ricavi.

La struttura prevede la realizzazione di un piano sotto strada da destinare parte ad attrezzature a supporto della struttura socio assistenziale (Palestra fisioterapica e zona servizi e spogliatoi per il personale) oltre agli impianti tecnologici di sicurezza e parte a posti auto . Al piano terra verranno destinati la reception e gli ambulatori oltre ad una porzione da cedere al comune come previsto dallo schema di convenzione, al piano secondo e terzo verranno allestite le camere di accoglienza, al piano terrazza verranno allocati gli impianti tecnici necessari per il funzionamento della struttura e uno spazio per attività collettive (sala mensa-riunioni e svago). La copertura prevede l'impiego di pannelli fotovoltaici necessari al fabbisogno e all'efficientamento energetico del fabbricato.

Lo scopo prefisso è quello di potere dare un servizio alla collettività, l'opportunità di creare posti di lavoro, garantendo l'utilizzo degli spazi esterni quale il verde privato che integrato nell'intervento proposto arricchisce il contesto urbano dando la possibilità ai residenti di poterne liberamente usufruire quale spazio aperto attrezzato di panche. A garanzia dell'iniziativa il soggetto promotore sottoscriverà apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale saranno stabile le modalità di esecuzione, di gestione e di cessione della struttura realizzata.

SCHEDA DI SITESI PER LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
--

Premessa:

Dalla relazione di PRG si evince che lo standard urbanistico minimo per le "IC" (Attrezzature di interesse comune) non deve essere inferiore a 2 mq/ab, e, che allo stato di redazione del PRG le Attrezzature di interesse comune esistenti sul territorio sono complessivamente di mq 7.988.

Dott. Ing. Raffaele Coniglione
Via degli Ulivi, 6 – 95128 Catania
Tel. 095-7144200 – Cell.:3336202552

La previsione di PRG prevede a regime una superficie complessiva di mq 69.231 di Attrezzature di interesse comune con una incidenza di 3,22 mq/ab.

Nella valutazione e verifica degli standard urbanistici relativi all'insediamento in questione si valutano i dati relativi al solo comprensorio di Cannizzaro come appresso

Dati:

- Popolazione comprensorio di Cannizzaro circa 5.000 abitanti;
- Attrezzature di interesse comune esistenti mq 458,00 (Chiesa di via Firenze) (IC 28);
- Attrezzature di interesse comune realizzate sul territorio di Cannizzaro ad oggi mq 458,00 (Chiesa di via Firenze) contrassegnate nella tavola 7 di PRG (IC 28);
- Attrezzatura di interesse comune da realizzare con scambio di fungibilità da P66 a IC mq 1.691,00;
- Totale superficie IC = 458,00+1.691,00= mq 2.149,00

Verifica dello standard:

Superficie IC totale / abitanti = mq 2.149,00/5.000= 0,4298 mq/ab < 2 mq/ab

Per quanto sopra esposto si ritiene soddisfatta la verifica I.E.F. (Indice di Edificabilità Fondiaria) degli standard urbanistici per le IC.

Relativamente alla verifica degli standard urbanistici per l'area a parcheggio P66, si fa presente che nel comprensorio di Cannizzaro con i piani di lottizzazione, sono stati realizzati le aree a parcheggio necessarie, pertanto, lo scambio di fungibilità da P66 a IC, non altera lo standard urbanistico per tale categoria di intervento.

Conclusioni finali:

Il Sottoscritto, dichiara che il progetto sima allegato alla bozza di convenzione è suscettibile delle autorizzazioni urbanistiche, sanitarie, Genio Civile, Sovrintendenza ai BB.CC.AA., richieste dalla Legge e dai regolamenti vigenti.

Data: Settembre 2021

In Fede

Dott. Ing. Raffaele Coniglione

Allegati:

		Rev.	Agosto 2020	Schema di convenzione	-
PROGETTO					
A	100	0		Relazione tecnica - Studio di fattibilità - scheda di sintesi verifica standard urbanistici	//
A	101	0		Stralcio Aerofotogrammetrico	1:2000
A	102	0		Stralcio di PRG	1:2000
A	102.a	0		Zonizzazione	1:2000
A	103	0		Stralcio Catastale	1:2000
A	104	0		Planimetria Generale e dati urbanistici	1:500
A	105	0		Dati metrici del lotto e destinazione	1:1000
A	106	0		Pianta piano cantinato +parcheggio	1:200
A	107	0		Pianta piano terra	1:200
A	108	0		Pianta piano 1° e 2°	1:200
A	109	0		Pianta piano copertura	1:200
A	110	0		Prospetto Sud	1:200
A	111	0		Prospetto Ovest	1:200
A	112	0		Prospetto Nord	1:200
A	113	0		Prospetto Est	1:200
A	114	0		Sezione 1-1	1:200
A	115	0		Sezione 3-3	1:200
A	116	0		Vista prospettica	//
A	117	0		Rendering	//