



CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia



DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Nominata con decreto del Presidente della Repubblica in data 22/10/2019

Con i poteri della GIUNTA COMUNALE

N. 105 del 15/07/2021

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA CON VARIANTE PUNTUALE AL PRG – DETERMINAZIONI.

L'anno **duemilaventuno** il giorno **quindici** del mese di **luglio** alle ore 09:00 in Manfredonia e nel Palazzo di Città si è riunita la Commissione Straordinaria, assistita dal Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Antonella CAMBIO che ha adottato la seguente deliberazione.

Risultano Presenti n. 2 e assenti 1:

	PRESENTI	ASSENTI
Dott. Vittorio PISCITELLI	✓	
Dott.ssa Francesca Anna Maria CREA	✓	
Dott. Alfonso Agostino SOLOPERTO		✓

Sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

- Il Responsabile del Servizio interessato (art.49 c.1 del D.Lgs 267/2000);
- Il Segretario Generale (artt.49 c.2 e 97 c.4 lett.B) del D.Lgs 267/2000), per quanto concerne la regolarità tecnica;
- Il Responsabile di Ragioneria (art.49 c.1 del D.Lgs 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.

PREMESSO CHE:

- In data 21/05/2021, prot n. 21672, il sig. TOMAIUOLO Cosimo Damiano, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "SALAPIA srl" ha presentato istanza all'Amministrazione Comunale di Manfredonia chiedendo l'esame della proposta preliminare inerente la realizzazione di un Programma Integrato di Intervento da attuarsi a mezzo accordo di programma, ai sensi delle seguenti Leggi: (Art. 15 L.R. n. 20/2001 - Art. 167 Legge n. 179/1992 – Art. 34 D.Lgs. n. 267/2000) ed avente ad oggetto la realizzazione di una media struttura di vendita;
- L'area individuata per l'attuazione del detto "Programma Integrato di Intervento" costituisce il naturale completamento di una maglia del tessuto urbano edificato ubicato nella parte terminale di via Salapia, risultando delimitata ad Ovest da via delle margherite, ad est da via Salapia, a sud da via Sacco e Vanzetti e a nord dall'area sportiva comunale "Campo Croce".
- L'area in parola è riportata in catasto terreni al foglio 143 distinto nel maggior corpo con le particelle 4905, 6937 e 6936.
- La stessa è tipizzata nel vigente PRG, prevalentemente come zona omogenea "CB1" destinata a servizi e residenze con prevalenza della destinazione a servizi (pari al 60% della volumetria totale prevista nel comparto CB1).
- Una minima parte è destinata a strade pubbliche e verde sportivo esistente.
- Il soggetto privato proponente l'Accordo di programma, parteciperà con proprie risorse all'attuazione dell'intervento, impegnandosi a:
 - *versare nelle casse comunali così come quantificato dal competente ufficio tecnico una somma in danaro pari a € 215.040,00 quale contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi della L.R. 30 aprile 2019, n.18 art.9, comma 2 lettera a) o in alternativa qual ora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno così come indicato sempre all'art. 9 comma 11 della stessa legge "la somma dovuta a titolo di contributo straordinario potrà essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della stessa legge ovvero anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche individuate con successivo provvedimento dall'Amministrazione Comunale".*
 - *a cedere al Comune come previsto dal D.M. 1444/68, la dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato per un totale stimato di 2.000 mq. di cui 1.000 mq. a Parcheggio pubblico e 1.000 mq. a Verde pubblico.*
 - *a realizzare a sua cura e spese un campo da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di 18 x 25 mt. come da progetto e cederlo all'Amministrazione Comunale.*
 - *a realizzare a sua cura e spese sulla part. 6936(A) oggetto di esproprio un'area a parcheggio delle dimensioni di circa 200 mq. posta a ridosso del campo di calcio ad 8.*
 - *a cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento pari a circa 1.054 mq (della p.lla 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della p.lla 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq).*
 - *a non opporre per quanto di sua spettanza alcun impedimento al componimento della vicenda espropriativa relativa al preesistente campo di calcio, accettando nei modi e nei termini quanto indicato nella recente Delibera di C.C. n.25 del 18/05/2021 della Commissione Straordinaria, salvo buon fine della presente proposta.*

VISTA la documentazione tecnica trasmessa dall'interessato e redatta dall'arch. Gaetano CROCE, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica-Economica;
- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – Vincoli;
- Tav. 3 – Rilievo fotografico;
- Tav. 4 – Rilievo celerimetrico;

- Tav. 5 – Planivolumetrico e viabilità;
- Tav. 6 – Aree a standard da cedere;
- Tav. 7 – Aree da cedere;
- Tav. 8 – Ipotesi di frazionamento;
- Tav. 9 - Schema di convenzione;

dalla quale si desume che l'intervento previsto, sui suoli di proprietà del soggetto proponente, costituisce variante al PRG e risulta caratterizzata dai seguenti:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione D'uso	Centri ed Attrezzature Commerciali
Sup. Interessata	8.220 mq
Sup. Lotto Intervento	7.220 mq
Sup. Fondiaria	6.220 mq
Sup. Coperta	2.500 mq
Sup. Vendita Alimentare	2.500 mq
Volume f.t.	10.250 mc.
Volume seminterrato da vincolare a parcheggio pertinenziale non valutato ai fini del computo della cubatura.	
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
Indice Fondiario	1,70 mc/mq
Rapporto di Copertura	≤ 50%
Distanze da edifici	≥ 10 mt
Distanze dai confini	≥ 5 mt
Altezza Massima concessa	14 mt
Area a Parcheggi Pertinenziali	1,5 mq/Sup. Vendita pari a 3.750 mq.
Aree da cedere a Standard D.M. 1444/68	2.000,00 mq
✓ Sup. a Parcheggi pubb.	1.000,00 mq
✓ Sup. a Verde Pubblico	1.000,00 mq

RITENUTO CHE:

- il richiedente, a mezzo di idonea convenzione urbanistica, dovrà assumere i seguenti impegni:
 - versare nelle casse comunali così come quantificato dal competente ufficio tecnico una somma in danaro pari a € 215.040,00 quale contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi della L.R. 30 aprile 2019, n.18 art.9, comma 2 lettera a) o in alternativa qual ora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno così come indicato sempre all'art. 9 comma 11 della stessa legge "la somma dovuta a titolo di contributo straordinario potrà essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della stessa legge ovvero anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche individuate con successivo provvedimento dall'Amministrazione Comunale".
 - a cedere al Comune come previsto dal D.M. 1444/68, la dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato per un totale stimato di 2.000 mq. di cui 1.000 mq. a Parcheggio pubblico e 1.000 mq. a Verde pubblico.
 - a realizzare a sua cura e spese un campo da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di 18 x 25 mt. come da progetto e cederlo all'Amministrazione Comunale.
 - a realizzare a sua cura e spese sulla part. 6936(A) oggetto di esproprio un'area a parcheggio delle dimensioni di circa 200 mq. posta a ridosso del campo di calcio ad 8.

- *a cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento pari a circa 1.054 mq (della p.lla 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della p.lla 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq).*
 - *a non opporre per quanto di sua spettanza alcun impedimento al componimento della vicenda espropriativa relativa al preesistente campo di calcio, accettando nei modi e nei termini quanto indicato nella recente Delibera di C.C. n.25 del 18/05/2021 della Commissione Straordinaria, salvo buon fine della presente proposta.*
- *A presentare il progetto esecutivo dell'intervento, entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione, completo delle opere infrastrutturali, quali e quante necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - *A realizzare la Media Struttura di Vendita Commerciale entro tre anni a partire dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, salvo proroghe che vorrà concedere il Comune in seguito a motivate e documentate esigenze;*
 - *Ad eseguire, qualora vi fosse la necessità, a proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, con riferimento al sistema della viabilità, accessi e parcheggi, degli allacciamenti infrastrutturali (allacciamenti generali) quali e quanti necessari ad allacciare la zona ai pubblici servizi, il tutto secondo il progetto ed il relativo computo e preventivo di tutte le opere che dovrà essere presentato al Comune per la relativa approvazione; nel caso in cui le stesse fossero ritenute sufficienti, il proponente corrisponderà al Comune gli oneri dovuti secondo le tabelle comunali. Per le opere di urbanizzazione secondaria, il proponente (ove previste e/o richieste) si impegna alla realizzazione delle stesse a scempe degli oneri a corrispondersi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o a corrispondere al Comune il relativo importo secondo le tabelle comunali all'atto del rilascio del Permesso di Costruire secondo le modalità stabilite dal Comune;*
 - *A sistemare a verde le aree di pertinenza del lotto non diversamente utilizzate;*
 - *A richiedere ai competenti organi tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione sia della Media Struttura di Vendita Commerciale sia delle opere di allacciamento e di urbanizzazione;*
 - *Ad accettare, in ordine alle aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggi e attività collettive con le prescrizioni ad esse inerenti riportate nella delibera di Giunta Regionale le condizioni tutte stabilite nell'Accordo di Programma. I tempi di esecuzione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione dovranno coincidere con la realizzazione dei volumi edilizi.*
 - *A sistemare e cedere gratuitamente le aree a standard, pari a complessivi 2.000 mq. da destinare a parcheggio per circa 1.000 mq. e verde pubblico per altri 1.000 mq. , come individuate negli elaborati grafici allegati all'Accordo di Programma entro il termine di ultimazione dei lavori .*

RILEVATO CHE:

- *l'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale nei termini di una nuova tipizzazione, con indici e parametri urbanistico-edilizi innanzi richiamati, e pertanto l'accordo di programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34, quinto comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e successivamente dovrà essere approvato con decreto del presidente della G.R.;*
- *Il beneficio non solo sociale, ma anche in termini economici, per l'Amministrazione a seguito della variante urbanistica risulta pari ad € 215.040,00, determinato ai sensi dell'art. 9 della L. R. 30 aprile 2019 n. 18;*

RITENUTO di richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'Accordo di Programma, per l'intervento in oggetto;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si propone l'adozione del presente provvedimento,

Il Dirigente a.i.
f.to Ing. Giuseppe DI TULLO

LA COMMISSINE STRAORDINARIA
con i poteri della GIUNTA COMUNALE

- VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del Decreto legislativo 267/2000

DELIBERA

DI ACCOGLIERE la proposta del sig. TOMAIUOLO Cosimo Damiano, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "SALAPIA srl" che prevede la realizzazione di Programma Integrato di Intervento da attuarsi a mezzo accordo di programma, ai sensi delle seguenti Leggi: (Art. 15 L.R. n. 20/2001 - Art. 167 Legge n. 179/1992 – Art. 34 D.Lgs. n. 267/2000) ed avente ad oggetto la realizzazione di una media struttura di vendita;

DI DARE ATTO che il proponente si è impegnato a :

- *versare nelle casse comunali così come quantificato dal competente ufficio tecnico una somma in danaro pari a € 215.040,00 quale contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi della L.R. 30 aprile 2019, n.18 art.9, comma 2 lettera a) o in alternativa qual ora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno così come indicato sempre all'art. 9 comma 11 della stessa legge "la somma dovuta a titolo di contributo straordinario potrà essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della stessa legge ovvero anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche individuate con successivo provvedimento dall'Amministrazione Comunale".*
- *a cedere al Comune come previsto dal D.M. 1444/68, la dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato per un totale stimato di 2.000 mq. di cui 1.000 mq. a Parcheggio pubblico e 1.000 mq. a Verde pubblico.*
- *a realizzare a sua cura e spese un campo da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di 18 x 25 mt. come da progetto e cederlo all'Amministrazione Comunale.*
- *a realizzare a sua cura e spese sulla part. 6936(A) oggetto di esproprio un'area a parcheggio delle dimensioni di circa 200 mq. posta a ridosso del campo di calcio ad 8.*
- *a cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento pari a circa 1.054 mq (della p.lla 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della p.lla 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq).*
- *a non opporre per quanto di sua spettanza alcun impedimento al componimento della vicenda espropriativa relativa al preesistente campo di calcio, accettando nei modi e nei termini quanto indicato nella recente Delibera di C.C. n.25 del 18/05/2021 della Commissione Straordinaria, salvo buon fine della presente proposta.*

DI RICHIEDERE, per le motivazioni sopra espresse, al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'Accordo di Programma, per l'intervento proposto dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano, in variante al

PRG come da documentazione tecnica redatta dall'arch. Gaetano CROCE, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica-Economica;
- Tav. 1 – Inquadramento;
- Tav. 2 – Vincoli;
- Tav. 3 – Rilievo fotografico;
- Tav. 4 – Rilievo celerimetrico;
- Tav. 5 – Planivolumetrico e viabilità;
- Tav. 6 – Aree a standard da cedere;
- Tav. 7 – Aree da cedere;
- Tav. 8 – Ipotesi di frazionamento;
- Tav. 9 - Schema di convenzione;

e caratterizzato dai seguenti:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione D'uso	Centri ed Attrezzature Commerciali
Sup. Interessata	8.220 mq
Sup. Lotto Intervento	7.220 mq
Sup. Fondiaria	6.220 mq
Sup. Coperta	2.500 mq
Sup. Vendita Alimentare	2.500 mq
Volume f.t.	10.250 mc.
Volume seminterrato da vincolare a parcheggio pertinenziale non valutato ai fini del computo della cubatura.	
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
Indice Fondiario	1,70 mc/mq
Rapporto di Copertura	≤ 50%
Distanze da edifici	≥ 10 mt
Distanze dai confini	≥ 5 mt
Altezza Massima concessa	14 mt
Area a Parcheggi Pertinenziali	1,5 mq/Sup. Vendita pari a 3.750 mq.
Aree da cedere a Standard D.M. 1444/68	2.000,00 mq
✓ Sup. a Parcheggi pubb.	1.000,00 mq
✓ Sup. a Verde Pubblico	1.000,00 mq

DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art 34 - quinto comma - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, l'efficacia dell'Accordo di programma è subordinata alla ratifica del C.C. entro 30 gg. dalla sottoscrizione, e che le determinazioni assunte costituiranno variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Manfredonia;

DI DARE ATTO CHE il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, come da apposita, separata e unanime votazione favorevole;

Premessa

Il sottoscritto arch. Gaetano Croce, C.F.: CRCGTN70T11E885G con studio tecnico in Manfredonia alla via Lungomare del Sole 22/d ha ricevuto incarico di redigere la presente proposta progettuale dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano, nato a Manfredonia (Fg), il 9 ottobre 1978 ed ivi domiciliato alla via Orto Sdanga civ. 100/D, codice fiscale TML CMD 78R09 E885V, quale Amministratore Unico della società “SALAPIA SRL” con sede sociale in Manfredonia alla via Lorenzo Frattarolo civ.13, indirizzo p.e.c.: salapiasrl@pec.it , P. iva: 04223600711, in qualità di proprietario e/o avente diritti sui suoli meglio identificati al N.C.E.U. al foglio 143 particelle 4905 – 6937 – 6936.

La presente relazione integrativa accompagna ed illustra la proposta di intervento presentata dal Soggetto Attuatore Salapia s.r.l. da approvare con Accordo di Programma, ai sensi dell’art. 34 del D. Lgs. N. 267/2000 e s.m.i., previo cambio di destinazione d’uso, tale intervento verrà realizzato in variante allo strumento urbanistico, ai sensi e per gli effetti della L.R. 30 aprile 2019, n.18, con la corresponsione da parte dell’istante all’Amministrazione Comunale di un contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi dell’art.9, comma 2 lettera a), comportando un cambio di destinazione d’uso con incremento di volumetria, a tutto beneficio delle casse comunali per la realizzazione di una media struttura commerciale, strutture attrattive (M3) aventi superficie di vendita da 1501 fino a 2500 mq.

Specificatamente nella presente relazione viene fornita l’analisi dei benefici derivanti dall’attuazione della variante proposta e della percentuale di ripartizione dei medesimi tra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale.

Caratteristiche e potenzialità dell'area – il contesto urbano

Per una più chiara e completa illustrazione si ritiene utile specificare *in primis* le caratteristiche e le potenzialità dell'area oggetto della richiesta di variante di destinazione d'uso.



Il Soggetto Attuatore è proprietario di un'area sita nel centro urbano di Manfredonia avente una superficie complessiva di mq. 7.324,00, censito in catasto al Foglio 143, P.IIa 4905, e p.IIa 6937, entrambe rientranti nel comparto edificatorio CB1 del vigente P.R.G. con la destinazione a “edilizia abitativa/servizi” e della P.IIa 6936 di complessivi 5.490 mq. attualmente tipizzata nel vigente P.R.G. come VP “verde pubblico”, di cui 3.570 mq oggetto di contenzioso (si contesta l'occupazione di tale suolo in assenza di decreto espropriativo per la realizzazione di un campo di calcio) in fase avanzata di definizione e componimento.

Che tale area rappresenta un vuoto urbanistico in stridente contrasto con il contesto urbano nel quale è collocata, in quanto, mentre tutt'intorno è da decenni edificato e dotato di servizi, l'area in questione di fatto si presenta come terreno incolto meglio definito come vuoto urbano.



Vista aerea - zona d'intervento

A conferma di tale visione si rimanda a quanto previsto nel definendo P.U.G. riportato nella tipizzazione degli Elaborati di Piano e nello specifico si rimanda alla tavola “PUG_P2 Contesti Urbani” che tipizza le particelle in oggetto come da legenda “Contesto della Trasformazione di interesse generale ad iniziativa pubblica e/o privata” quindi in perfetta visione e sintonia con la presente proposta.

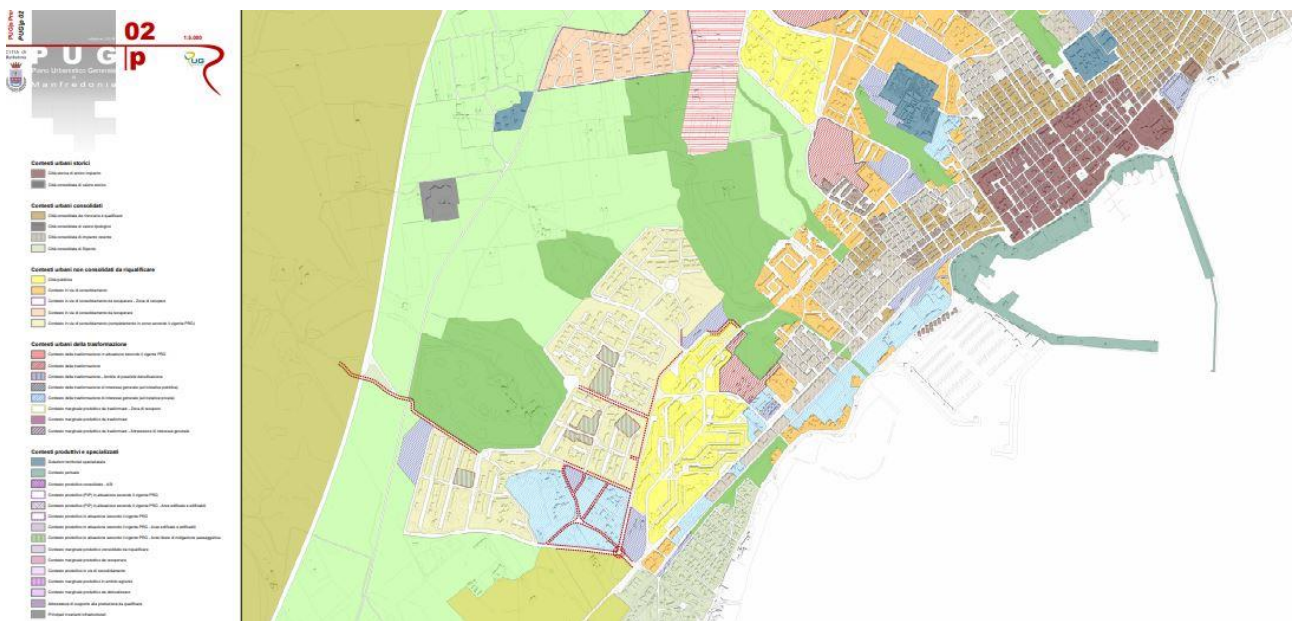


Tavola “PUG_P02 Contesti Urbani”

In relazione al vigente strumento urbanistico, la capacità edificatoria dell’area nel comparto “CB1” risulta essere di 0,65 Mc/mq. di cui il 40,00 % da destinare a “residenza” ed il 60,00 % da destinare a “servizi”. Nello specifico l’attuale capacità edificatoria dell’area oggetto di proposta in relazione alle due particelle interessate PP. 4905 di mq 1.080,00 mq e PP. 6937 di mq 6.244,00 risulta essere pari a $Mq. 7.324,00 \times 0,65 \text{ Mc/mq.} = \text{Mc. } 4.760,60$ di cui Mc. 1.904,00 da destinare a “residenza” e Mc. 2.856,60 da destinare a “servizi”.



Zonizzazione da P.R.G. su catastale

Variante proposta

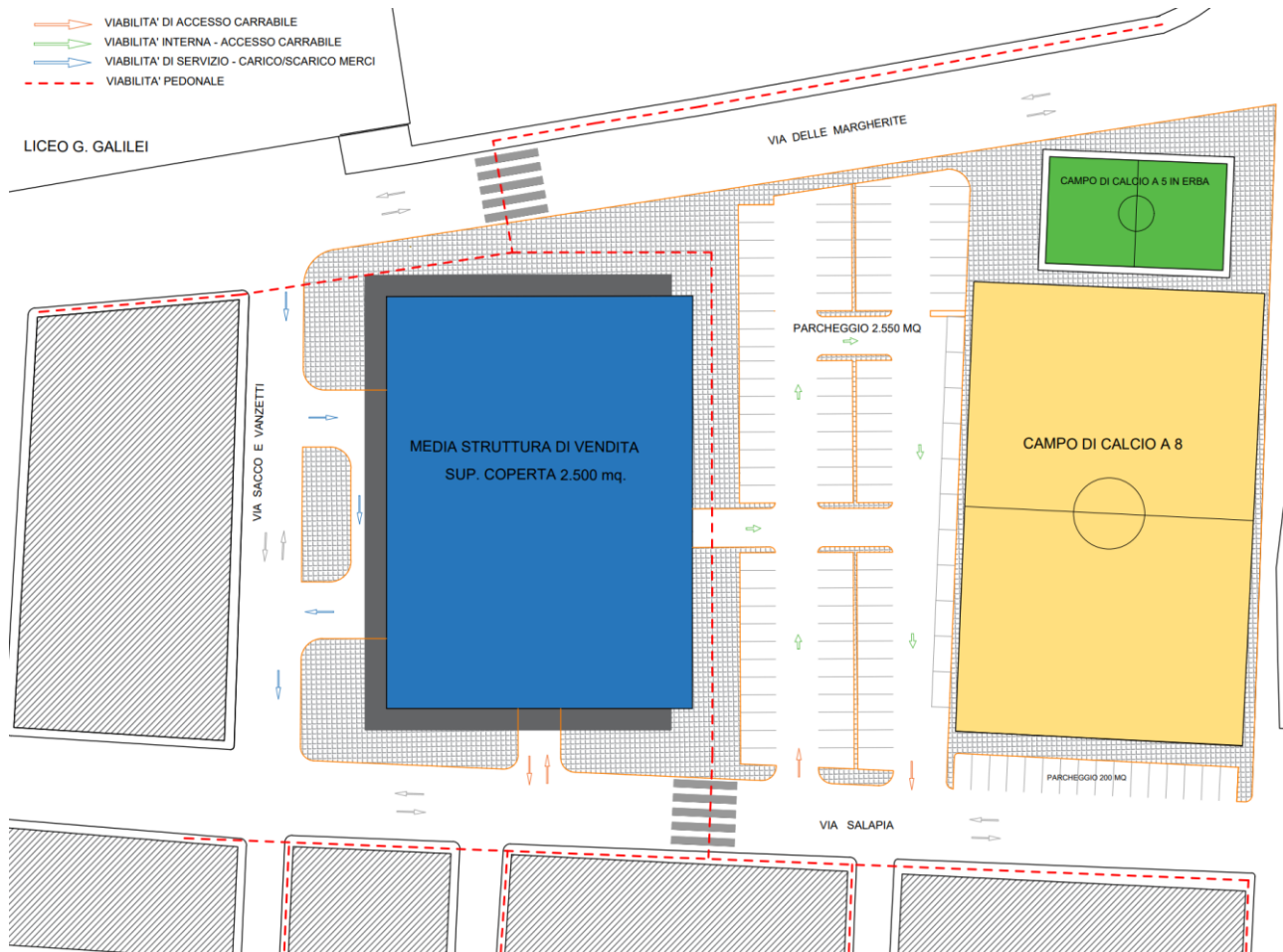
La proposta di variante di cui trattasi scaturisce dalle seguenti esigenze e riflessioni.

In riferimento al vigente strumento urbanistico (P.R.G.), ovvero alla saturazione del mercato edilizio abitativo locale, unito alla difficoltosa e lontana attuazione dei Comparti "CB", comporterebbero un altro "vuoto" urbano difficilmente colmabile.

In relazione alle previsioni del futuro strumento urbanistico Comunale di Manfredonia ovvero del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ed alla luce della pubblicazione della Deliberazione di Giunta Comunale del 28/11/2018 n.243 ad oggetto "presa d'atto della bozza degli Elaborati di Piano e del rapporto preliminare di orientamento", per l'area in questione si è riscontrata una mancanza di spazi di servizi per dare concreta vivibilità al tessuto urbano, tanto da definirlo "Contesto della Trasformazione di interesse generale ad iniziativa pubblica e/o privata".

Pertanto, in considerazione della **carenza di servizi commerciali strutturati** in zona nonché della **mancanza di spazi aggregativi a carattere sociale**, il soggetto attuatore propone a tal fine una variante urbanistica, realizzando in tale "vuoto urbano" un'area commerciale dotata di tutti gli opportuni servizi e implementando un'area ludico sportiva, realizzando a propria cura e spese in adiacenza là dove già sorge il campo di calcio a 8 un nuovo campo di calcio a 5 (18 x 25 mt.) in

erba sintetica nella residua area di proprietà, opera che verrà ceduta al Comune e che lo stesso potrebbe dare in concessione e/o gestione al contiguo polo scolastico liceale che ne è attualmente sprovvista.



Planivolumetrico con viabilità di progetto

Dotazione parcheggi pertinenziali e pubblici

L'intera area sarà opportunamente servita da un'ampia area a parcheggio di cui circa 2.750 mq scoperti e circa 2.400 mq coperti per complessivi 5.150 mq in grado di soddisfare ampiamente quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare:

1. per l'intervento edilizio in esame non necessitano opere di urbanizzazione primaria in quanto il lotto è inserito in un'area densamente popolata ed urbanizzata.
2. secondo il Regolamento Regionale 28 aprile 2009, n. 7 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione per la nuova struttura di vendita comporterà, oltre al rispetto degli standard urbanistici pubblici previsti da D.M. 1444/68, la realizzazione dei seguenti standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza che sostituisce, per le tipologie

sotto indicate, quanto previsto dalla legge 122/89 e s.m.i., ovvero, 1,5 mq. per ogni mq. di superficie di vendita settore alimentare e misto compreso tra 1501 e 2500 mq.

Tale parametro, se consideriamo una superficie di vendita pari a 2.500 mq, sarà ampiamente soddisfatto poiché avremo $2.500 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mq.} = 3.750 \text{ mq.}$ di parcheggio pertinenziale di cui circa 2.400 mq saranno disponibili al coperto e gli altri mq utili al completamento, circa 1.350 mq. saranno asserviti nella parte esterna dove saranno disponibili complessivamente circa 2.750 mq di cui una porzione pari a 1.000 mq verrà destinata a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 a parcheggio pubblico come da normativa, pertanto soddisfatti i parametri di legge saranno disponibili ad uso privato ulteriori 200 mq. di area a parcheggio pertinenziale.

3. le aree destinate a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 potranno essere affidate in concessione mediante apposita convenzione che ne garantisca l'uso pubblico al servizio della struttura e la sistemazione e/o manutenzione da parte del concessionario.
4. Ai fini della verifica della dotazione degli standard urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della volumetria per destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale. La dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, stabilita dal DM 1444/68, è pari a 80 mq. (almeno metà a parcheggi escluse le sedi viarie, e metà a verde) ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

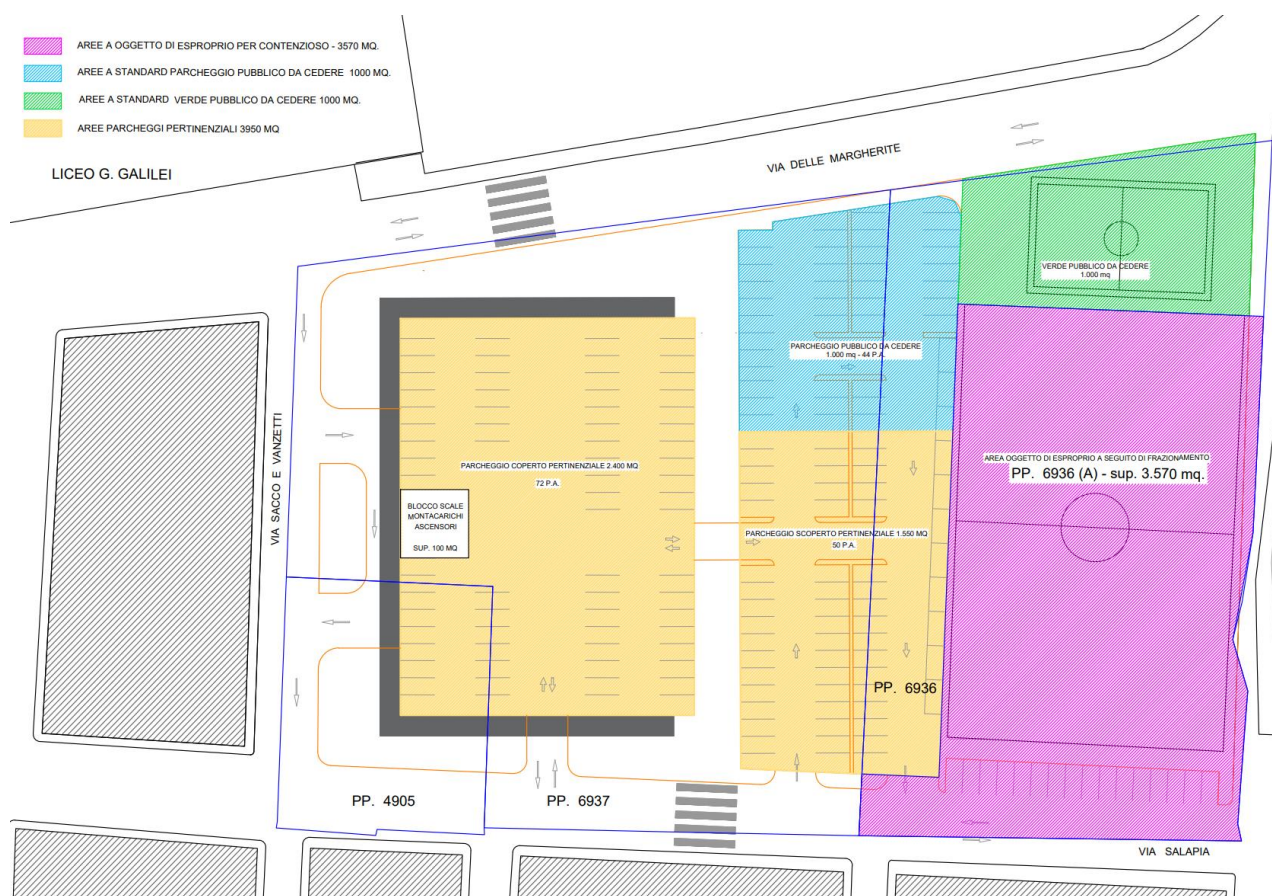
Per il calcolo delle superfici da destinare a standard urbanistici per la sola parte commerciale viene considerata una superficie pari all'80% della Superficie netta commerciale per cui si ha:
 $\text{mq } 2.500,00 \times 80\% = \text{mq } 2.000,00$

DISTINZIONE STANDARD

- ✓ Sup. a Parcheggi pubb. (mq.) 1.000,00
- ✓ Sup. a Verde Pubblico (mq.) 1.000,00

Tale superficie pari a circa 2.000 mq sarà allocata nella parte esterna e sarà ceduta al Comune, l'ulteriore superficie a parcheggio (circa 200 mq.) potrà essere dichiarata a servizio dell'attività e resta di uso privato.

Nella planimetria che segue verrà altresì individuata la superficie pari a 3.570 mq. (Part. 6936 A) rinveniente a seguito di esproprio e frazionamento conseguente alla definizione della vicenda espropriativa in atto tra il proponente e l'Amministrazione Comunale.



Schema delle Aree a Parcheggio Pertinenziale e a Standard D.M. 1444/68

La Struttura Commerciale

In merito alla struttura Commerciale, il progetto prevede la realizzazione di un edificio che ospiterà una media struttura di vendita (M3) a carattere alimentare con superficie coperta pari a 2.500 mq. L'edificio in progetto avrà una forma regolare con pianta rettangolare, sarà ubicato parallelamente alla Via delle Margherite, rispettando nella parte più sfavorevole un distacco di 5 m dal limite della carreggiata e sarà posto ad una quota di calpestio leggermente più elevata rispetto al piano stradale. Oltre ad una maggiore visibilità della struttura, ciò consentirà di sfruttare il dislivello naturale attualmente presente tra la via delle Margherite ed il piano di campagna del lotto edificatorio posto sul lato sud, in modo tale da creare un'area ad un livello inferiore rispetto al piano di campagna di riferimento (Via delle Margherite), tale superficie coperta sarà destinata ad accogliere la dotazione di parcheggi pertinenziali necessari a soddisfare gli standard urbanistici ed un blocco scale-ascensori-montacarichi. L'edificio sarà quindi costituito da un unico piano f.t. rispetto alla via delle

Margherite, sorretto da pilastri che lo rialzano di circa 20 cm al di sopra del marciapiede, quindi da essa direttamente accessibile.

Detto piano ospiterà il punto vendita di complessivi 2.500 mq di S.U. tutti destinati a superficie di vendita con altezza sotto trave di 4,10 mt. sviluppante una volumetria complessiva f.t. (rispetto a via delle Margherite) pari a 10.250 mc; al di sotto di tale piano, sfruttando come detto il dislivello naturale fra la via delle Margherite ed il terreno d'intervento (mediamente di circa m. 3.00), saranno distribuiti come anticipato i parcheggi, i quali, essendo privi di pareti verticali di contenimento, non sono percepibili come ubicati in un piano interrato tradizionale, bensì come uno spazio aperto dedicato a transito e sosta dei veicoli. Detto piano parcheggi non sarà pertanto computato come volumetria aggiuntiva e sarà collegato al piano sovrastante con vani scale, montacarichi e ascensori ed avrà accesso da via Salapia. Le corsie di manovra dei parcheggi avranno tutte larghezza minima di 6.00 m.



Vista esemplificativa da via delle Margherite



Sezioni generiche

In copertura sarà predisposta un'area destinata ad accogliere gli impianti tecnologici, accessibile da scala interna, mentre sui tegoli piani verrà installato l'impianto fotovoltaico.

Tutti i locali del punto vendita saranno illuminati e aerati naturalmente tramite finestre a nastro, vetrate a tutta altezza sul fronte principale e lucernari apribili in copertura; il tutto sarà integrato da impianti di aerazione meccanica e di illuminazione artificiale.

Per quanto riguarda le componenti costruttive dell'edificio, si evidenzia che:

- le fondazioni saranno realizzate in opera con plinti isolati e travi di collegamento
- la struttura in elevazione sarà realizzata con pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato;
- la copertura sarà realizzata in tegoli piani prefabbricati in c.a. precompresso dotati di adeguata coibentazione ed impermeabilizzazione, atti ad ospitare lucernari aero-illuminanti
- i tamponamenti esterni saranno realizzati con pannelli in c.a. prefabbricati adeguatamente coibentati;
- le tramezze interne saranno realizzate in cartongesso;
- sarà presente una vasca per riserva idrica interrata e locale pompe al piano parcheggio.
- la cabina elettrica di trasformazione MT/BT sarà ubicata nel lato sud del lotto.

Di seguito allego gli indici e parametri urbanistici della proposta d'intervento:

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione D'uso	Centri ed Attrezzature Commerciali
Sup. Interessata	8.220 mq
Sup. Lotto Intervento	7.220 mq
Sup. Fondiaria	6.220 mq
Sup. Coperta	2.500 mq
Sup. Vendita Alimentare	2.500 mq
Volume f.t.	10.250 mc.
Volume sotto piano di campagna	Destin. a parcheg. e vano scale-asc. non costituisce cubatura
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
Indice Fondiario	1,70 mc/mq
Rapporto di Copertura	≤ 50%
Distanze da edifici	≥ 10 mt
Distanze dai confini	≥ 5 mt
Altezza Massima concessa	14 mt
Area a Parcheggi Pertinenziali	1,5 mq/Sup. Vendita pari a 3.750 mq.
Aree da cedere a Standard D.M. 1444/68	2.000 mq
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sup. a Parcheggi pubb. (mq.) 1.000,00 ✓ Sup. a Verde Pubblico (mq.) 1.000,00

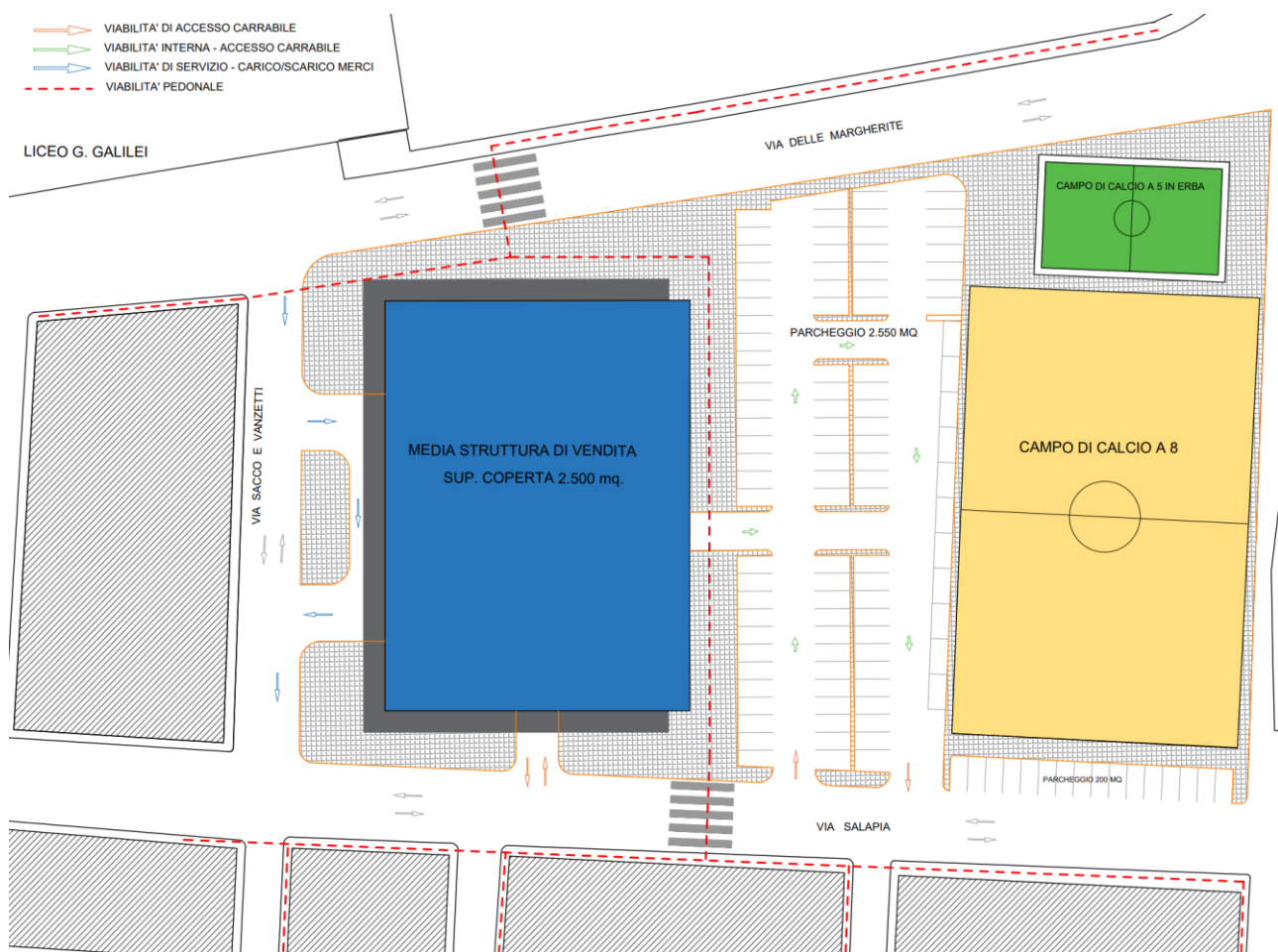
La viabilità

Considerando che la nuova struttura commerciale porterà un possibile incremento dei flussi di transito nella zona, si sono previsti una serie di accorgimenti in modo tale da non gravare eccessivamente sul traffico veicolare lungo la Via delle Margherite.

In particolare si è cercato di studiare una ottimale organizzazione degli accessi all'area di intervento, proponendo di mantenere un accesso/uscita principale al lotto dalla via Salapia poiché in possesso di un'ampia corsia carrabile oltre 10 mt. e perché strettamente connessa al tessuto urbanizzato della zona, più vicina alla zona densamente abitata e oltretutto raggiungibile facilmente anche pedonalmente.

L'accessibilità pedonale nella parte nord sarà garantita dal marciapiede lungo la via delle Margherite, che sarà raccordato con scalinata centrale oltre a rampe accessibili anche a disabili in leggera pendenza per raggiungere la quota di calpestio del fabbricato e nella parte sud ovvero per gli avventori pedonali che arriveranno dal popoloso quartiere Croce dalla via Salapia attraverso un ampio marciapiede anch'esso munito di rampe e scale per raggiungere la quota di calpestio.

Per quanto riguarda invece l'approvvigionamento delle merci, è previsto un percorso dedicato esclusivamente al transito dei veicoli pesanti, che avrà accesso separato, unicamente "alla mano" con ingresso dalla via Sacco e Vanzetti, transitando su una corsia di carico-scarico posta parallelamente alla stessa via. Tale corsia, porta ad una zona adiacente ai montacarichi seminterrati, dove si potranno eseguire le operazioni di carico in posizione isolata, senza promiscuità con il transito veicolare dei clienti, conducendo i veicoli merci, terminate le operazioni, obbligatoriamente verso l'uscita sul retro e quindi sulla via Salapia.



Viabilità di progetto

Complessivamente, il progetto si propone di riqualificare il contesto di un'area fondamentale dismessa in una zona oramai non più periferica della città, nell'ottica di un riutilizzo del territorio edificato esistente, migliorandone la vivibilità e la fruibilità da parte dei cittadini.

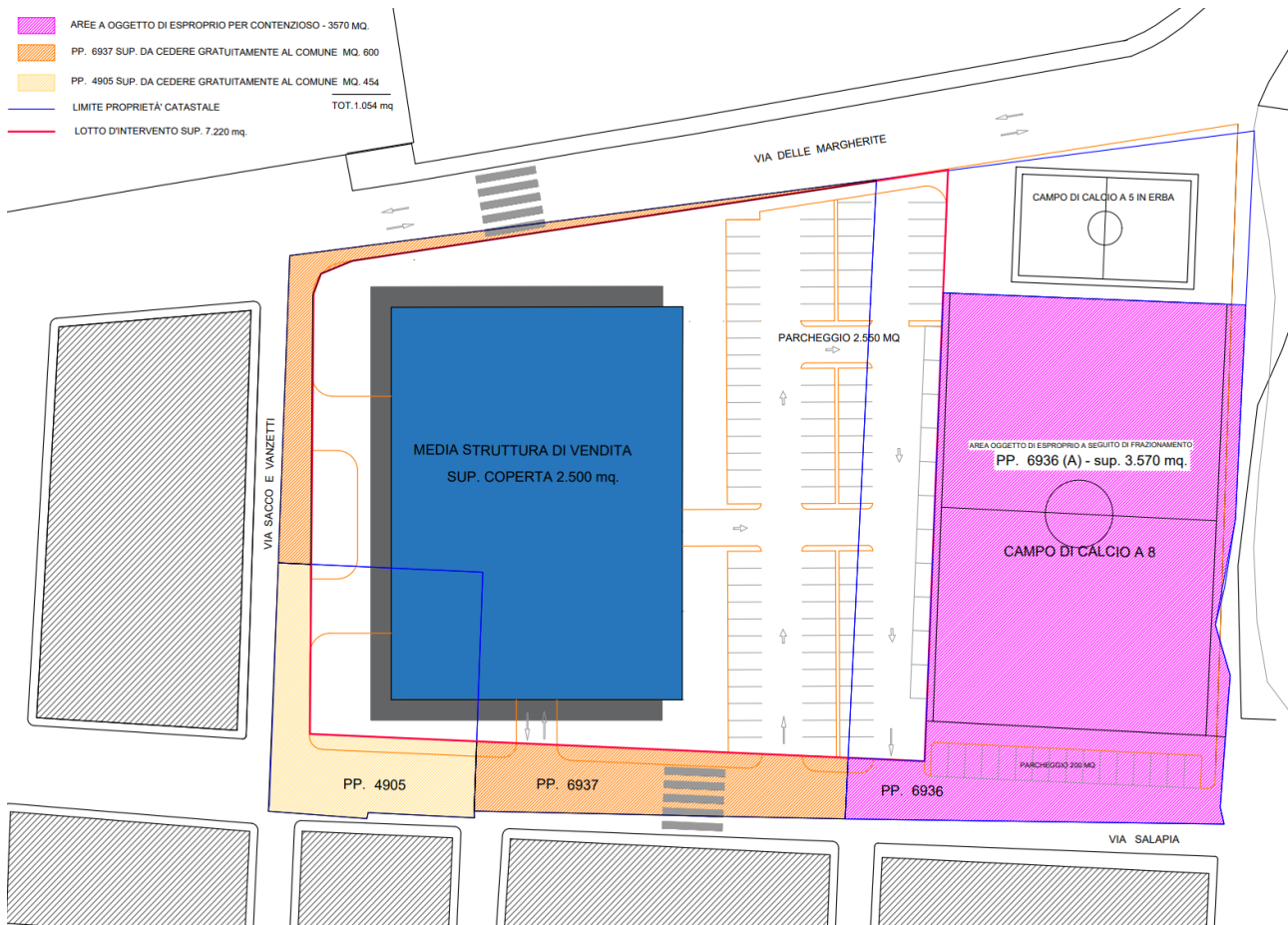
La variante quindi, arrecherebbe notevoli vantaggi all'interesse pubblico riassumibili nel completamento della maglia di P.R.G. con la dotazione di servizi commerciali e ludici indispensabili per l'intera zona nonché per l'eliminazione del "vuoto" urbano.

Il soggetto proponente inoltre si impegnerebbe a cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento così come meglio visibile dallo schema allegato.

Complessivamente sarà ceduta al comune una superficie pari a circa 1.054 mq ovvero della PP. 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della PP. 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq.

Altresì arrecherebbe vantaggio ai residenti nonché all'adiacente polo scolastico la realizzazione e successiva cessione al Comune di un campo di calcio a 5 in erba sintetica.

In fine, il vantaggio sarà anche e soprattutto di natura economica, in quanto il soggetto proponente verserà nelle casse comunali una cospicua somma in danaro per il CSU ai sensi della L.R. 30 aprile 2019, n.18 art.9, comma 2 lettera a) come meglio descritto in seguito o qual ora l'Amministrazione lo ritenesse opportuno così come indicato sempre all'art. 9 comma 11 della stessa legge "la somma dovuta a titolo di contributo straordinario potrà essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della stessa legge ovvero anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale".



Schema delle aree da cedere gratuitamente al Comune e area oggetto di esproprio

Nel seguito si provvede ad esporre con maggior dettaglio la quantificazione economica del beneficio pubblico conseguibile dall'Amministrazione Comunale dall'approvazione della suddetta variante.

Per una più corretta valutazione del beneficio pubblico nonché del confronto di quest'ultimo con il beneficio conseguibile dal Soggetto Attuatore, si ritiene necessario determinare con maggiore precisione anche quest'ultimo.

Calcolo del beneficio pubblico – Contributo Straordinario di Urbanizzazione

L'intervento potrà essere realizzato previa variante allo strumento urbanistico con cambio di destinazione d'uso e incremento dell'indice volumetrico, ai sensi e per gli effetti della L.R. 30 aprile 2019, n.18, con la corresponsione da parte dell'istante all'Amministrazione Comunale di un contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ai sensi dell'art.9, comma 2 lettera a) di detta legge, che si stima ai sensi del comma 5 lettera a) e comma 6 lettera b) così come di seguito calcolato:

$$CSU = 50\% (VT1-VT0) \times 1,20$$

$$CSU = 50\% [(VM1- CT1) - (VM0 - CT0)] \times 1,20$$

dove :

- VT : Valore di trasformazione dell'immobile
- VM : Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile
- CT : Costo di trasformazione (dato dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione) che nel nostro caso deve tener conto :

A) Costo di costruzione struttura commerciale stimati in 900 €/mq e 50 €/mq per la sistemazione esterna area a parcheggio

B) Costi relativi ai contributi per il rilascio del P.di C. stimati in 100 €/mq

C) Costo spese tecniche stimate in 10% del costo di costruzione

D) Oneri complessivi (finanziari e commerciali) max 20% del costo di costruzione

Pertanto avremo che VT1 (Valore di trasformazione dell'immobile commerciale) sarà dato da:

$$VT1 = (VM1 - CT1)$$

dove :

- VM1 : Valore di mercato della struttura commerciale finita
- CT1 : Costo di trasformazione per realizzare la struttura commerciale

$$VM1 = 1.800 \text{ €/mq} \times 2.500 \text{ mq} = \text{€ } 4.300.000,00$$

$$CT1 = A + B + C + D$$

$$A) (900 \text{ €/mq} \times 2.500 \text{ mq}) + (50 \text{ €/mq} \times 4.720 \text{ mq}) = \text{€ } 2.486.000,00$$

$$B) 100 \text{ €/mq} \times 2.500 \text{ mq} = \text{€ } 250.000,00$$

$$C) 10\% \text{ di } A) = \text{€ } 248.600,00$$

$$D) 20\% \text{ di } A) = \text{€ } 497.200,00$$

$$CT1 = A + B + C + D = \text{€ } 3.481.800,00$$

pertanto avremo che :

$$VT1 = (VM1 - CT1) = \text{€ } 818.200,00$$

Ora calcoliamo VT0 (Valore di trasformazione dell'immobile come da P.R.G. – comparto CB1)

$$VT0 = VM0 - CT0$$

dove :

- VM0 (Valore di mercato dell'immobile come da realizzazione secondo P.R.G. comparto CB1)

Considerando che nelle previsioni di comparto CB1 la volumetria per edilizia residenziale è pari al 40% mentre per i servizi è pari al 60% del totale, avremo che in relazione alle due particelle interessate PP. 4905 di mq 1.080,00 mq e PP. 6937 di mq 6.244,00 per un totale di 7.324,00 mq x 0,65 mc/mq si otterrà una volumetria spendibile pari a 4.760,60 mc di cui il 40% pari 1.904,24 mc con destinazione a residenziale e il 60% pari a 2.856,36 mc per destinazione a servizi, pertanto trasformando in mq $1.904,24/3$ avremo per residenziale 635,00 mq e per servizi $2.856,36/3$ pari a 952,00 mq.

Quindi avremo che

$$VM0 = VM0a + VM0s$$

dove :

- VM0a (Valore di mercato dell'immob. come abitazione – Rif. valutazione OMI 2° sem/2020)
- VM0s (Valore di mercato dell'immobile a servizi – Rif. valutazione OMI 2° sem/2020)

$$VM0a = 635 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.143.000,00$$

$$VM0s = 952 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.332.800,00$$

pertanto:

$$VM0 = \text{€ } 1.143.000,00 + \text{€ } 1.332.800,00 = \text{€ } 2.475.800,00$$

A questo punto passiamo a calcolarci il CT0 ovvero il costo di trasformazione per realizzare l'immobile con destinazione mista abitazione/servizi che sarà dato dalla sommatoria di:

- A) Costo di costruzione dell'immobile stimati in 900 €/mq
- B) Costi relativi ai contributi per il rilascio del P.di C. stimati in 100 €/mq
- C) Costo spese tecniche stimate in 10% del costo di costruzione (A)
- D) Oneri complessivi (finanziari e commerciali) max 20% del costo di costruz. (A)

$$CT0 = A + B + C + D$$

$$A) 900 \text{ €/mq} \times 1.587 \text{ mq} = \text{€ } 1.428.300,00$$

$$B) 100 \text{ €/mq} \times 1.587 \text{ mq} = \text{€ } 158.700,00$$

$$C) 10\% \text{ di A) } = \text{€ } 143.000,00$$

$$D) 20\% \text{ di A) } = \text{€ } 286.000,00$$

$$CT0 = A + B + C + D = \text{€ } 2.016.000,00$$

pertanto avremo che:

$$VT0 = (VM0 - CT0) = \text{€ } 459.800,00$$

A questo punto possiamo calcolarci il valore del CSU attraverso la formula seguente:

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VT1}-\text{VT0}) \times 1,20 = \text{€ } 215.040,00$$

Calcolo del beneficio per il Soggetto Attuatore

Il beneficio del Soggetto Attuatore è rappresentato dall'utile d'impresa derivante dalla vendita della struttura commerciale di media superficie che è pari a **€. 198.531,00**.

Esso deriva dalla vendita della suddetta struttura al netto di tutti i costi e del CSU così come meglio evidenziati nella seguente scheda riepilogativa.

ANALISI COSTI-BENEFICI			
ACCORDO DI PROGRAMMA - SOGGETTO PROPONENTE: SALAPIA S.R.L.			
Struttura commerciale di media superficie tipo M3 di un piano fuori terra compreso di sistemazione esterna a carico-scarico, marciapiedi, parcheggi			
Superficie lotto Media Struttura di Vendita		Mq.	7.220,00
Superficie coperta Media Struttura di Vendita		Mq.	2.500,00
Sistemazioni esterne Media Struttura di Vendita, parcheggi etc.		Mq.	4.720,00
COSTO SUOLO			
Descrizione	Costo medio	Superficie	Costo totale
- Costo terreno (Commerciale)	€/mq. 50,00	Mq. 7.220,00	€ 361.000,00
COSTO DI REALIZZAZIONE			
Descrizione	Costo medio	Superficie	Costo totale
- Oneri concessori	€/mq. 100,00	Mq. 2.500,00	€ 250.000,00
- Oneri progettuali	€/ % 10,00	€. 2.475.000	€ 247.500,00
- Costo costruzione Struttura Commer.	€/mq. 900,00	Mq. 2.500,00	€ 2.250.000,00
- Sistemazione Esterna Media Struttura	€/mq. 50,00	Mq. 4.720,00	€ 236.000,00
- Realizzaz. nuovo campo calcio a 5	€/mq. 80,00	Mq. 375,00	€ 30.000,00
TOT. COSTO REALIZZAZIONE			€ 3.013.500,00
COSTO DI PRODUZIONE			
A - Costo Tot. Realizzazione (Compreso costo terreno Media Struttura)			€ 3.374.500,00
TOTALE COSTO DI PRODUZIONE			€ 3.374.500,00
Prezzo d'uso del capitale 7,00% del Costo Totale di Realizzazione (A)			€ 236.215,00
€ 3.374.500,00 x 0,07 =			€ 236.215,00
TOTALE COSTO DI PRODUZIONE COMPRESO PREZZO D'USO DEL CAPITALE			€ 3.610.715,00
VT1 - RICAPO DA VENDITA STRUTTURA COMMERCIALE PRIVATA			
€/mq. 1.800,00 x 2.500 mq =			€ 4.300.000,00
UTILE LORDO			€ 689.285,00
IMPOSTE E TASSE (40%)			€ 275.714,00
UTILE NETTO			€ 413.571,00
CSU (Contributo Straordinario Urbanizzazione) L.R. 18/2019 art.9 (vedi sopra)			- € 215.040,00
UTILE NETTO FINALE (UTILE NETTO - CSU)			€ 198.531,00

Conclusioni

Dai calcoli sopra riportati emerge che il beneficio pubblico complessivo conseguibile dall'Amministrazione Comunale (CSU) quantificato in €. 215.040,00 è superiore rispetto a quello privato conseguibile dal Soggetto Attuatore (Utile netto finale) quantificato in €. 198.531,00 a cui si deve aggiungere la cessione gratuita delle aree così come indicato, pertanto l'approvazione della variante trova quindi ampia e prevalente motivazione nell'interesse pubblico con la stessa conseguibile.

SOVRAPPOSTO - CATASTALE SU ORTOFOTO

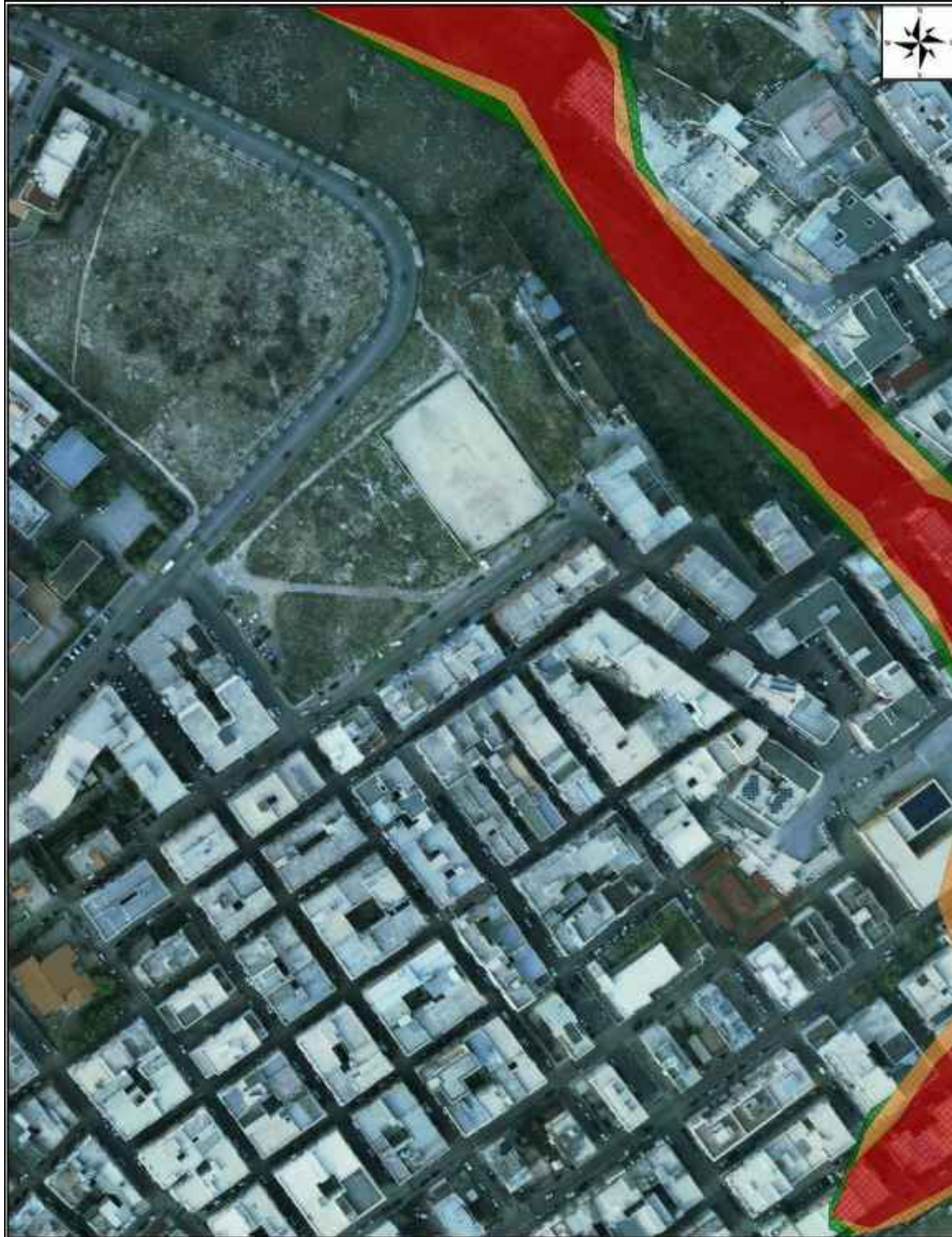


SOVRAPPOSTO - P.R.G. SU ORTOFOTO



Titolo	INQUADRAMENTO
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
Scala	1 : 2000
Data	MAGGIO 2021
Tavola	01

P.A.I.



P.P.T.R. COORDINATO




Titolo	ANALISI VINCOLI
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
	
Scala	1 : 2000
Data	MAGGIO 2021
Tavola	02



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6







AEREOFOTO

Titolo	RILIEVO FOTOGR.
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
	Cad Studio
Scala	---
Data	MAGGIO 2021
Tavola	03

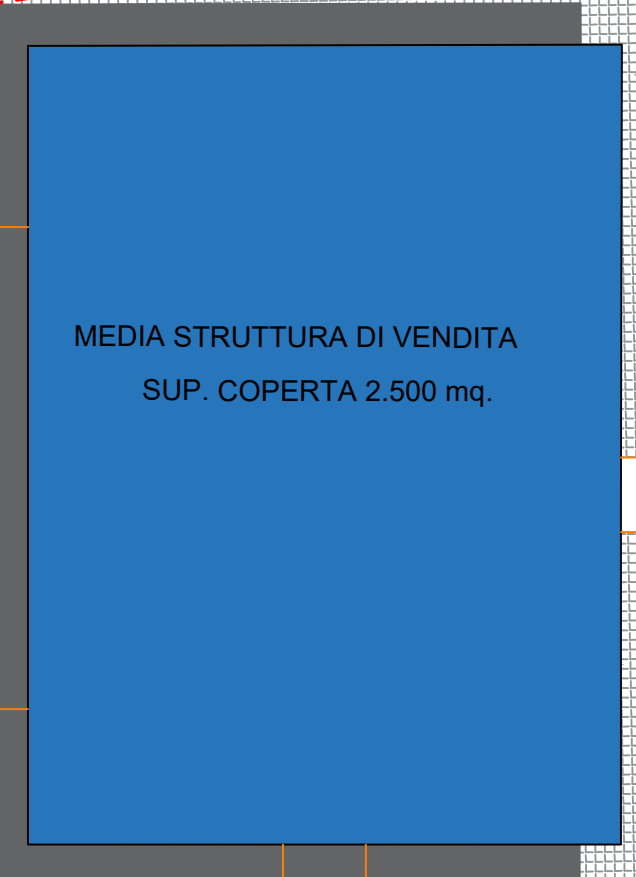


Titolo	RILIEVO CELERIM.
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
	
Scala	1 : 500
Data	MAGGIO 2021
Tavola	04

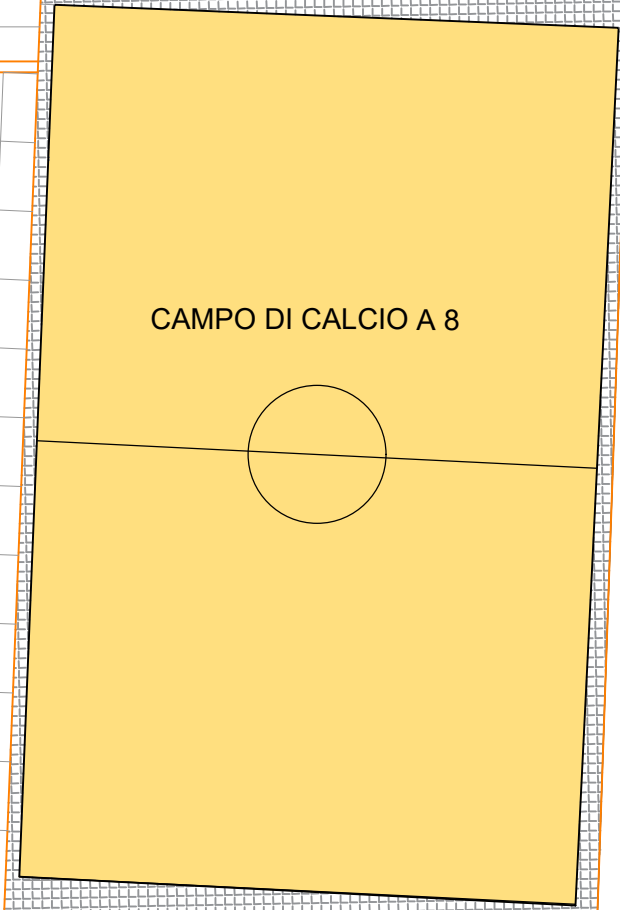
-  VIABILITA' DI ACCESSO CARRABILE
-  VIABILITA' INTERNA - ACCESSO CARRABILE
-  VIABILITA' DI SERVIZIO - CARICO/SCARICO MERCI
-  VIABILITA' PEDONALE

LICEO G. GALILEI

VIA DELLE MARGHERITE



PARCHEGGIO 2.550 MQ




PARCHEGGIO 200 MQ

VIA SACCO E VANZETTI

VIA SALAPIA



Titolo	PLANIV. E VIABILITA
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
	
Scala	1 : 500
Data	MAGGIO 2021
Tavola	05

- AREE A STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO DA CEDERE 1000 MQ.
- AREE A STANDARD VERDE PUBBLICO DA CEDERE 1000 MQ.
- AREE PARCHEGGI PERTINENZIALI 3950 MQ

LICEO G. GALILEI

VIA DELLE MARGHERITE

VIA SACCO E VANZETTI

VIA SALAPIA

PP. 4905

PP. 6937

PP. 6936

BLOCCO SCALE
MONTACARICHI
ASCENSORI
SUP. 100 MQ

PARCHEGGIO COPERTO PERTINENZIALE 2.400 MQ
72 P.A.

PARCHEGGIO SCOPERTO PERTINENZIALE 1.550 MQ
50 P.A.

PARCHEGGIO PUBBLICO DA CEDERE
1.000 mq - 44 P.A.

VERDE PUBBLICO DA CEDERE
1.000 mq

Titolo
AREE A STANDARD

Proponente
SALAPIA s.r.l.

Progettista
arch. G. Croce

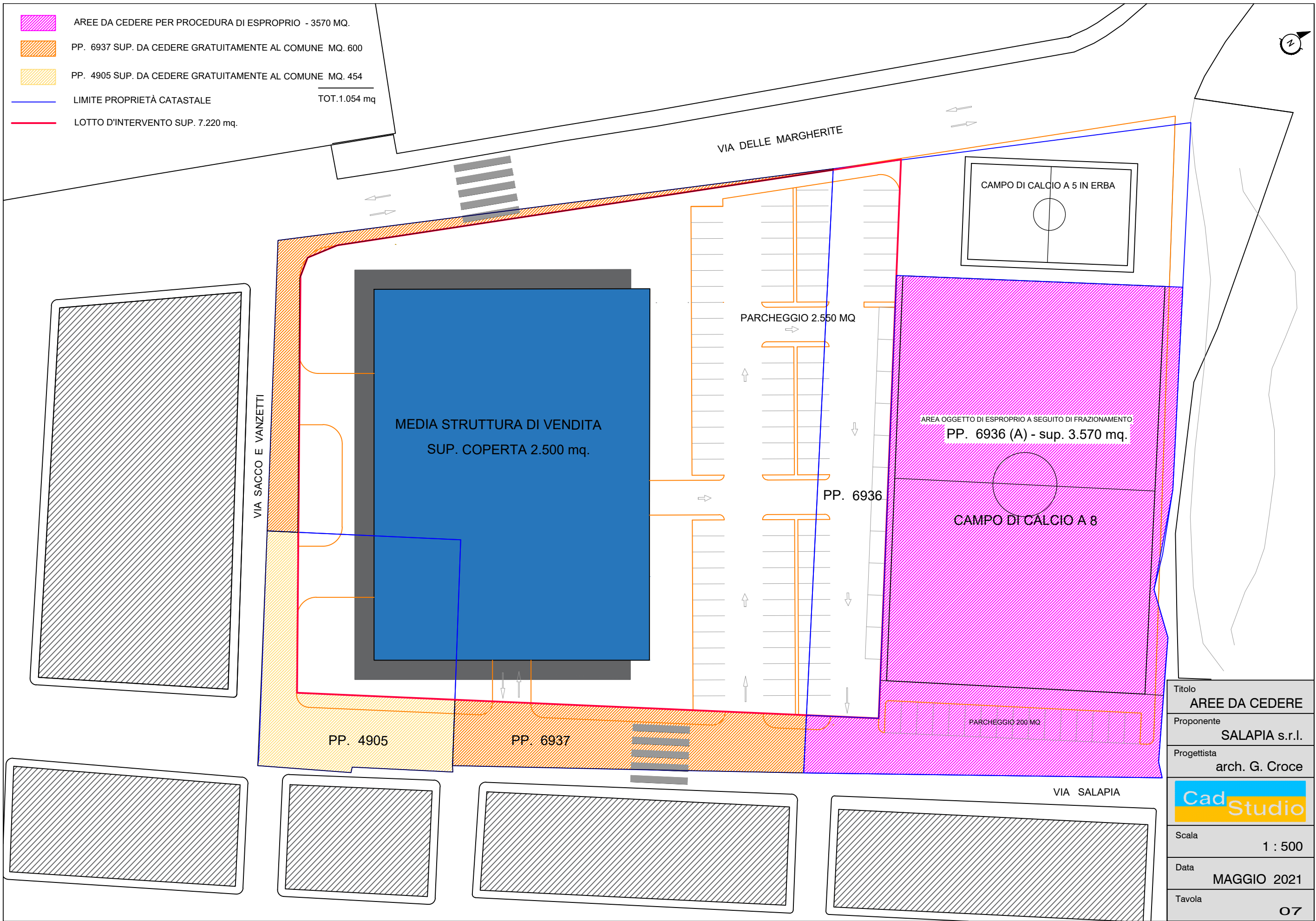
Cad Studio

Scala
1 : 500

Data
MAGGIO 2021

Tavola
06

- AREE DA CEDERE PER PROCEDURA DI ESPROPRIO - 3570 MQ.
- PP. 6937 SUP. DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE MQ. 600
- PP. 4905 SUP. DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE MQ. 454
- LIMITE PROPRIETÀ CATASTALE TOT.1.054 mq
- LOTTO D'INTERVENTO SUP. 7.220 mq.



Titolo	AREE DA CEDERE
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
Scala	1 : 500
Data	MAGGIO 2021
Tavola	07



IPOTESI DI SUPERFICIE DA FRAZIONARE
PER PROCEDURA DI ESPROPRIO - 3570 MQ.

LIMITE PROPRIETÀ CATASTALE



VIA DELLE MARGHERITE

PP. 6936

PP. 6937

AREA OGGETTO DI ESPROPRIO A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO
PP. 6936 (A) - sup. 3.570 mq.

CAMPO DI CALCIO A 8

PP. 4905

VIA SACCO E VANZETTI

VIA SALAPIA

Titolo	IPOTESI DI FRAZION.
Proponente	SALAPIA s.r.l.
Progettista	arch. G. Croce
Scala	1 : 500
Data	MAGGIO 2021
Tavola	08

Repertorio n° _____

Raccolta n° _____

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE EDILIZIA

L'anno duemila ventuno ed addì _____ del mese di _____,
in Manfredonia, nella _____, avanti a me
_____, notaio _____, iscritto al
collegio notarile di _____, alla continua presenza dei
testimoni noti ed ai sensi di legge ed a me notaio cogniti signori:

Sono personalmente comparsi i signori:

- 1) _____ nato a _____
il _____, nella sua qualità di dirigente e quindi in legale
rappresentanza del Comune di Manfredonia (in appresso, per
brevità, indicato anche solo "Comune", ove domicilia per la carica,
C.F. "83000290714", per dare esecuzione alla delibera assunta dalla
Commissione Straordinaria con poteri di Consiglio Comunale in
data _____ n°____, divenuta esecutiva il_____, quale
delibera, in copia autentica, omessa la lettura per dispensa avuta, si
allega al presente atto rispettivamente sotto la lettera "A";

- **da una parte** -

- 2) Tomaiuolo Cosimo Damiano nato a nato a Manfredonia (Fg), il 9
ottobre 1978 ed ivi domiciliato alla via Orto Sdanga civ. 100/D
codice fiscale TML CMD 78R09 E885V, che interviene in questo
atto in qualità di Amministratore Unico della società "SALAPIA

SRL” con sede sociale in Manfredonia alla via Lorenzo Frattarolo
civ.13, indirizzo p.e.c.: salapiasrl@pec.it , P. iva: 04223600711

- **dall'altra** -

I suddetti comparenti, della cui identità io notaio sono certo, dichiarano
esatti i dati suindicati e mi richiedono di ricevere il presente atto al
quale_____

p r e m e t t o n o:

che il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano, con documentata istanza assunta al
protocollo comunale in data 21 maggio 2021 con Protocollo n. 21672, ha
richiesto alla Commissione Straordinaria di Manfredonia di sottoscrivere
con la Regione Puglia un “**Accordo di Programma**” ai sensi dell’art. 34
del D.lgs. 267/2000, per la realizzazione di una media struttura di vendita,
previo cambio di destinazione d’uso nel Comune di Manfredonia in variante
al PRG, assumendo l’impegno a:

- versare nelle casse comunali così come quantificato dal
competente ufficio tecnico una somma in danaro pari a €
215.040,00 quale contributo straordinario di urbanizzazione
(CSU) ai sensi della L.R. 30 aprile 2019, n.18 art.9, comma 2
lettera a) o in alternativa qual ora l’Amministrazione lo
ritenesse opportuno così come indicato sempre all’art. 9
comma 11 della stessa legge “la somma dovuta a titolo di
contributo straordinario potrà essere corrisposta per
equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da
destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale
sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli
strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative
diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse
generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della stessa legge ovvero
anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche

individuare con successivo provvedimento dall'Amministrazione Comunale".

- a cedere al Comune come previsto dal D.M. 1444/68, la dotazione minima di aree a standard per insediamenti commerciale, pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento del fabbricato per un totale stimato di 2.000 mq. di cui 1.000 mq. a Parcheggio pubblico e 1.000 mq. a Verde pubblico.
 - a realizzare a sua cura e spese un campo da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di 18 x 25 mt. come da progetto e cederlo all'Amministrazione Comunale.
 - a realizzare a sua cura e spese sulla part. 6936(A) oggetto di esproprio un'area a parcheggio delle dimensioni di circa 200 mq. posta a ridosso del campo di calcio ad 8.
 - a cedere gratuitamente le superfici residue di proprietà adiacenti l'area di intervento pari a circa 1.054 mq ovvero della PP. 4905 sarà ceduta una superficie pari a 454 mq, della PP. 6937 sarà ceduta una superficie pari a 600 mq, così come meglio visibile dagli elaborati progettuali.
 - a non opporre per quanto di sua spettanza alcun impedimento al componimento della vicenda espropriativa accettando nei modi e nei termini quanto indicato nella recente Delibera di C.C. n.25 del 18/05/2021 della Commissione Straordinaria, salvo buon fine della presente proposta.
 - Procedere all'inizio dei lavori di costruzione dell'opificio entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire.
- che i mappali meglio identificati al N.C.E.U. al foglio 143 particelle n° 4905 – 6937 – 6936 costituiscono e rappresentano le aree sulle quali dovrà essere edificata la media struttura di vendita con le annesso opere complementari, le urbanizzazioni e le aree a "standard" da cedere al Comune. Tali aree, la cui consistenza complessiva sarà di 2.000 mq. Dovranno essere frazionate subito

dopo la ratifica dell'accordo di programma da parte del Consiglio Comunale e prima della presentazione al Sindaco della domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire per essere ben identificate ai fini anche della nuova destinazione d'uso;

- che la Giunta Comunale (Commissione Straordinaria), ritenendo l'iniziativa ammissibile e rispondente ai criteri stabiliti dalle citate L.R. 30 aprile 2019, n.18, con propria deliberazione n° _____ del _____, esecutiva, quale delibera che, in copia autentica, omessa la lettura per dispensa avuta, si allega al presente atto sotto la lettera " _____ " ha deciso, sulla base della proposta avanzata dal sig. TOMAIUOLO Cosimo Damiano, di richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione dell'Accordo di Programma secondo lo schema allegato alla citata deliberazione, per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita nel Comune di Manfredonia in variante al PRG;
- che l'intervento proposto interessa un'area caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Destinazione D'uso	Centri ed Attrezzature Commerciali
Sup. Interessata	8.220 mq
Sup. Lotto Intervento	7.220 mq
Sup. Fondiaria	6.220 mq
Sup. Coperta	2.500 mq
Sup. Vendita Alimentare	2.500 mq
Volume f.t.	10.250 mc.
Volume sotto piano di campagna	Destin. a parcheg. non costituisce cubatura
Indice Territoriale	1,50 mc/mq
Indice Fondiario	1,70 mc/mq
Rapporto di Copertura	≤ 50%
Distanze da edifici	≥ 10 mt
Distanze dai confini	≥ 5 mt
Altezza Massima concessa	14 mt
Area a Parcheggi Pertinenziali	1,5 mq/Sup. Vendita pari a 3.750 mq.
Aree da cedere a Standard D.M. 1444/68	2.000 mq
	✓ Sup. a Parcheggi pubb. (mq.) 1.000,00
	✓ Sup. a Verde Pubblico (mq.) 1.000,00

- che con DPGR n. _____ del _____ è stata ratificata la variante al vigente strumento urbanistico generale per le aree come individuate negli elaborati grafici così denominati:
 - ✓ Relazione Tecnica – Economica
 - ✓ Tav. n. 1 – Inquadramento
 - ✓ Tav. n. 2 – Analisi dei Vincoli
 - ✓ Tav. n. 3 – Rilievo Fotografico
 - ✓ Tav. n. 4 – Rilievo Celerimetrico
 - ✓ Tav. n. 5 – Planivolumetrico di Progetto con analisi Viabilità
 - ✓ Tav. n. 6 – Individuazione Aree a Standard
 - ✓ Tav. n. 7 – Individuazione aree da cedere gratuitamente ed oggetto di esproprio

Quali documenti, in copia conforme vistati dall'Ufficio Tecnico Comunale, omessa la lettura per dispensa avuta, si allegano al presente atto sotto le lettere “ _____ ” – “ _____ ”;

- Che la proposta presentata dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano e ratificata nell'Accordo di Programma dalla Regione e dal Comune, localizzata in un'area con le caratteristiche innanzi richiamate, risulta redatta in scala idonea e contiene le prescrizioni di dettaglio da osservare per il rilascio del Permesso di Costruire;

Tanto premesso, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue, in adempimento alle leggi statali, regionali e comunali, nonché degli atti e documenti tutti sovralligati e per l'innanzi richiamati.

Art. 1) Tutto quanto specificato e comunque richiamato nell'innanzi riportata premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone il patto primo.

Art. 2) Il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) si impegna, nella realizzazione della Media Struttura di Vendita Commerciale nel Comune di Manfredonia, a rispettare tutto quanto previsto nella vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica, edilizia, strutture, sicurezza e prevenzione, ecc. , si impegna altresì all'osservanza delle norme di cui alla variante approvata con l'accordo di

programma, nonché alla conformità del progetto definitivo relativo al Permesso di Costruire.

Art. 3) Il sig. Tomaiulo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.), che ha preso visione e sottoscritto in data _____, per accettazione incondizionata l'Accordo di Programma innanzi richiamato, con la presente convenzione si impegna:

- A presentare il progetto esecutivo dell'intervento, entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, completo delle opere infrastrutturali, quali e quante necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- A realizzare la Media Struttura di Vendita Commerciale entro tre anni a partire dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, salvo proroghe che vorrà concedere il Comune in seguito a motivate e documentate esigenze;
- Ad eseguire, qual ora vi fosse la necessità, a proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, con riferimento al sistema della viabilità, accessi e parcheggi, degli allacciamenti infrastrutturali (allacciamenti generali) quali e quanti necessari ad allacciare la zona ai pubblici servizi, il tutto secondo il progetto ed il relativo computo e preventivo di tutte le opere che dovrà essere presentato al Comune per la relativa approvazione; nel caso in cui le stesse fossero ritenute sufficienti, il proponente corrisponderà al Comune gli oneri dovuti secondo le tabelle comunali. Per le opere di urbanizzazione secondaria, il proponente (ove previste e/o richieste) si impegna alla realizzazione delle stesse a scomputo degli oneri a corrispondersi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o a corrispondere al Comune il relativo importo secondo le tabelle comunali all'atto del rilascio del Permesso di Costruire secondo le modalità stabilite dal Comune;
- A sistemare a verde le aree di pertinenza del lotto non diversamente utilizzate;

- A richiedere ai competenti organi tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione sia della Media Struttura di Vendita Commerciale sia delle opere di allacciamento e di urbanizzazione;
- Ad accettare, in ordine alle aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggi e attività collettive con le prescrizioni ad esse inerenti riportate nella citata delibera di Giunta Regionale le condizioni tutte stabilite nell'Accordo di Programma. I tempi di esecuzione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione dovranno coincidere con la realizzazione dei volumi edilizi.
- A sistemare e cedere gratuitamente le aree a standard, pari a complessivi 2.000 mq. da destinare a parcheggio per circa 1.000 mq. e verde pubblico per altri 1.000 mq. , come individuate negli elaborati grafici allegati all'Accordo di Programma entro il termine di _____ dalla sottoscrizione del presente atto.

Art. 4) Il Comune di Manfredonia – salvi i diritti dei terzi e manlevato da ogni responsabilità esso Comune – in esecuzione all'Accordo di Programma sottoscritto il _____ tra il Presidente della Giunta Regionale e il Sindaco del Comune di Manfredonia, verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti nel richiamato Accordo di Programma e tutto quanto previsto da questa convenzione attuativa dello stesso Accordo, provvederà, al rilascio del Permesso di Costruire entro e non oltre _____ dalla sottoscrizione del presente atto, per la realizzazione della Media Struttura Commerciale; così come meglio individuato nelle tavole descritte in premessa previo espletamento di tutti gli adempimenti previsti di cui ai punti seguenti e presentazione di idoneo progetto che dovrà riportare oltre alla rappresentazione esecutiva dell'opera anche le indicazioni e prescrizioni contenute nel presente atto ed in quelli richiamati dal medesimo. Ai soli fini della pratica attuazione dell'intervento, il terreno su cui dovrà essere realizzato l'intervento è riportato in catasto terreni al foglio 143 distinto nel maggior corpo con le particelle 4905 – 6937 e 6936, parte di queste da cedere al Comune perché destinate a spazi pubblici per parcheggi e verde riveniente dagli obblighi di cui all'art. 5 del D.I. 1444/68, che saranno

oggetto di frazionamento prima della presentazione al Sindaco della domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

Art. 5) Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione si procederà secondo quanto verrà determinato dalla Giunta Comunale in sede di determinazione delle garanzie che, il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) dovrà prestare e secondo quanto previsto dagli articoli precedenti e di quelli rinvenuti dall'Accordo di Programma.

Art. 6) Gli obblighi previsti in sede di Accordo di Programma, che hanno determinato la nuova destinazione urbanistica, decadono così come l'efficacia della variante stessa, se entro 6 mesi, il Proponente, il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) non avrà provveduto a richiedere il Permesso di Costruire. In tal caso la variante approvata, non avendo prodotto modificazioni al territorio, perde efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica: il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari.

Art. 7) A garanzia degli adempimenti riguardanti la esecuzione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni, il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) consegna al Comune di Manfredonia la polizza fidejussoria e/o assicurativa n° _____ del _____ emessa dall'istituto Assicurativo _____ corrispondente al valore delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primarie determinate, dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano secondo i valori di mercato vigenti e ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico Comunale. La polizza di cui sopra potrà essere progressivamente ridotta su autorizzazione del Comune man mano che le infrastrutture e le opere di urbanizzazione verranno realizzate dal sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano, tenendo conto, in questo caso, per la parte delle opere ancora da eseguire, del loro residuo costo in rapporto anche all'eventuale valore mutato della moneta, secondo gli indici Istat. Il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano inoltre, si obbliga, a semplice richiesta del Comune:

- a) ad integrare il valore della polizza nel caso in cui essa si appalesi insufficiente per effetto del mutato valore della moneta, secondo gli indici Istat;
- b) a reintegrare la polizza medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e/o sanzioni.

Art. 8) gli obblighi di cui al precedente art. 3 dovranno essere assolti dal Proponente entro i termini indicati negli stessi articoli. Ulteriori proroghe potranno essere ottenute, previa presentazione di motivata istanza.

Laddove le opere siano comunque iniziate, in caso di inadempienze, anche parziali, del Proponente, entro il termine di _____ rispetto agli obblighi contrattuali assunti, previa diffida del Sindaco, il Comune attiverà le procedure di autotutela.

Art. 9) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti a questo atto, sono a completo carico del sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in qualità di legale rappresentante della Salapia s.r.l.).

Art. 10) Ai sensi ed effetti dell'art. 30 del DPR n° 380/2001, il sig. _____ consegna a me Notaio, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia il _____, contenente le prescrizioni urbanistiche dei terreni in parola e dichiara che dalla data del rilascio di tale certificato, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune in parola. Io Notaio, sempre ai sensi ed effetti del citato art. 30 del DPR n° 380/2001, allego detto certificato al presente atto sotto la lettera "____", omessa la lettura per dispensa avuta.

Art. 11) Le condizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nell'Accordo di Programma, stipulato tra il Comune di Manfredonia e la Regione Puglia (DPGR. n.____) sono impegnative per il proponente, il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) e quanti dovessero acquistare o rilevare la proprietà e/o con essa l'attività produttiva oggetto dell'Accordo. Il sig. Tomaiuolo Cosimo Damiano (in nome e per conto della Salapia s.r.l.) si impegna a trasferire gli obblighi

assunti con la presente convenzione attuativa dell'Accordo di Programma ai Soggetti subentranti o in parte.

Richiesto io Notaio, ricevo questo atto da me redatto e letto, alla continua presenza dei testimoni, ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono unitamente ai testimoni ed a me Notaio.

Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia, ed in parte scritto da me Notaio su pagine..... .



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 117**

Ufficio Proponente: **6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Oggetto: **PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA CON VARIANTE PUNTUALE AL PRG DETERMINAZIONI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 06/07/2021

Il Responsabile di Settore
f.to Giuseppe Di Tullo

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Antonella CAMBIO

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

f.to Dott. Vittorio PISCITELLI

f.to Dott.ssa Francesca Anna Maria CREA

Dott. Alfonso Agostino SOLOPERTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124 D.lgs. 267/2000)

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, su attestazione dell'operatore amministrativo addetto, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno **22/07/2021** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

L'addetto amministrativo

f.to Raffaele Gramazio

Il Vice Segretario Generale

f.to Dott.ssa Maria Sipontina Ciuffreda

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134, commi 3 e 4, D.lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

In data 15/07/2021 essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.lgs. 267/2000).

in data _____, essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo on line di questo Comune (Art. 134, comma 3 D.lgs. 267/2000).

Il Vice Segretario Generale
f.to Dott.ssa Maria Sipontina Ciuffreda