



CITTÀ DI IGLESIAS

III Settore
Ufficio Attività Edilizie

Riferimento Prot. n° 30333 del 9/07/2018

Risposta a nota n° 31127 del 12/07/2018

Endoprocedimento Prot. 30811 del 11 luglio 2018

Trasmissione mediante Piattaforma regionale SUAPE

Responsabile dello SUAPE

sede

Oggetto: Parere tecnico edilizio per Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona relativa alla Pratica SUAPE n° 7084.

Con riferimento alla pratica SUAPE n° 7084, di cui al Protocollo n° 30333 del 9 luglio 2018, si relaziona quanto segue.

L'istanza risulta presentata dalla Ditta "RWM ITALIA SPA" ed è finalizzata alla realizzazione di opere edilizie negli immobili distinti in Catasto alla Sezione I, Foglio 1, Mappali 586 subalterni 5, 6, 7, 8, ricadenti nell'Isola Amministrativa di San Marco, zona priva di pianificazione urbanistica, per la quale le norme urbanistiche/edilizie applicabili sono quelle previste dall'articolo 9, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

Secondo tali disposizioni, in assenza di pianificazione urbanistica sono consentiti "... b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà".

Esaminata la documentazione allegata alla Pratica SUAPE n° 7084, si deduce che l'intervento edilizio consiste nell'edificazione di alcuni nuovi reparti di un impianto industriale preesistente. I nuovi reparti vengono denominati "R200" e "R210". Il reparto "R200" è composto dai fabbricati denominati "R200a", "R200b", "R200c", "R200d", "R200e" mentre il reparto "R210" risulta composto da un unico fabbricato. È prevista la realizzazione di ulteriori fabbricati e strutture accessorie (volumi tecnici) denominati come segue: "E207", "V150b", "V162", "I216", "I217", "V155a", "E203".

Dall'esame degli elaborati progettuali, si rileva che l'intervento proposto risulta ammissibile sotto il profilo tecnico edilizio mentre risulta carente per quanto riguarda il computo delle superfici coperte e dei volumi rilevanti ai fini del calcolo degli oneri concessori dovuti per legge all'Amministrazione Comunale.

Infatti, riguardo al computo delle superfici coperte, sono state escluse tutte le "tettoie aperte" circostanti i fabbricati principali mentre riguardo al computo dei volumi, sono state computate parzialmente le volumetrie di alcuni fabbricati ("R200a", "R200b", "R200c", "R200d", "R200e" e "R210") utilizzando come altezze per il computo degli oneri concessori esclusivamente quelle emergenti dal "piano di campagna" che verrà completamente stravolto in sede di realizzazione delle opere in progetto, sia per la realizzazione della viabilità di piano che per la realizzazione dei terrapieni artificiali da realizzare intorno ai fabbricati produttivi.

I fabbricati precedentemente elencati risultano da edificare allo stesso livello della viabilità di piano a lavori ultimati; non risulta alcuna parete a diretto contatto dei terrapieni artificiali che li circoscrivono e che li contengo-

no per tutta la loro altezza e oltre, anzi risultano ubicati a debita distanza dagli stessi. Tali terrapieni vengono realizzati esclusivamente per motivi di produzione industriale e di sicurezza, vista la particolarità dei manufatti prodotti dall'industria medesima, e per questo motivo risultano ammissibili.

Ovviamente questa circostanza non può essere utilizzata per evitare il computo completo delle volumetrie da realizzare e per ridurre gli oneri concessori da versare al Comune.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le superfici coperte e i volumi rilevanti ai fini del calcolo degli oneri concessori così come rideterminati d'ufficio in base ai dati reperibili in progetto:

Fabbricato	Superficie coperta	Volumetria	variazione
"R200a"	mq 814,66	mc 1.402,50	rettificato
"T213"	mq 85,26	mc 0,00	invariato
"R200b"	mq 389,28	mc 664,36	rettificato
"R200c"	mq 517,14	mc 1.995,68	rettificato
"R200d"	mq 859,70	mc 3.903,59	rettificato
"R200e"	mq 418,90	mc 2.262,90	rettificato
"R210"	mq 418,90	mc 2.262,06	rettificato
"E203"	mq 49,68	mc 136,60	invariato
"E207", "V150b", "V162", "I216", "I217", "V155a"	mq 695,17	mc 0,00	invariato
Sommano	mq 4.248,69	mc 12.628,53	
Valori indicati in progetto	mq 2.685,22	mc 4.346,26	
Differenza	mq 1.563,47	mc 8.282,27	

Si ribadisce che la rettifica delle superfici coperte e dei volumi è rilevante esclusivamente ai fini del calcolo degli oneri concessori mentre l'intervento edilizio risulta comunque ammissibile rispetto ai limiti posti dall'articolo 9, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380.

In base al computo rettificato, sono stati ricalcolati gli oneri concessori relativi alla quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie, determinati in € 87.642,00 (volume in progetto mc 12.628,53 x €/mc 6,94) che, sommati alla quota parte relativa al costo di costruzione (3% del computo metrico estimativo dei lavori), portano l'importo complessivo degli oneri concessori da versare a € 87.642,00 + €. 206,612,29 = € 294.254,29.

Inoltre, si devono rideterminare i diritti di segreteria dovuti per interventi con volumetria superiore a mc 3.600 in € 516,00, per cui, al netto degli € 300,00 già versati, dovranno essere corrisposti ulteriori € 216,00.

Si richiede, per quanto sopra, che prima dell'inizio lavori vengano corrisposti all'Amministrazione Comunale gli oneri concessori come di seguito indicati:

1. €. 206,612,29 quale quota parte relativa al costo di costruzione (3% del computo metrico estimativo dei lavori);
2. €. 87.642,00 quale quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria;
3. €. 216,00 quale integrazione dei diritti di segreteria.

Per quanto di competenza e per le motivazioni precedentemente esposte, a seguito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Attività Edilizie in persona del tecnico istruttore Geom. Carlo Evaristo, incaricato dall'ing. Fabrizio Mura, si esprime parere favorevole in merito alla conformità edilizia dell'intervento in oggetto.

Iglesias, lì 30 ottobre 2018.

Geom. Carlo Evaristo
Tecnico Istruttore

Dott. Ing. Fabrizio Mura
Capo Ufficio Attività Edilizie



Il Dirigente

Dott. Ing. Lamberto Tomasi
(firmato digitalmente)