

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Provincia di Messina



PORTO TURISTICO PROGETTO PRELIMINARE

STUDIO DI FATTIBILITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI OPERA OPZIONALE
CONNESSA AL PORTO TURISTICO

RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE

CONSULENZA

STUDI GEOLOGICI

PROGETTISTA

Ing. Prof. G. MALLANDRINO

Geol M. GERBINO

Arch. F. LA MONICA

Santo Stefano di Camastra, 14/05/2015

R.U.P. Geom. D. DI MAURO Visto
IL SINDACO

INDICE

PREMES	SA	2
RELAZIO	ONE ILLUSTRATIVA GENERALE	5
1.	Sostenibilità ambientale e paesaggistica	12
RELAZI(ONE TECNICA	GENERALE
1.	Regime vincolistico	13
2.	Stima sommaria dei tempi e dei costi	14
INDICAZ	ZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE	15
Fattib	ilità finanzaria-economico-sociale e costi/benefici	15
ALLEGA '	TI E SUPPORTI TECNICI	17

PREMESSA

Il Comune di Santo Stefano di Camastra intende affidare la concessione di costruzione e gestione del Porto Turistico.

La concessione avrà per oggetto:

- **1.** La progettazione definitiva ed esecutiva del porto turistico, delle opere a terra costituite da tutta l'edilizia di banchina ed i servizi connessi.
- 2. La progettazione definitiva ed esecutiva per il tratto di strada prospiciente il porto.
- **3.** La costruzione delle opere strutturali ed infrastrutturali necessarie la realizzazione del porto e delle opere a terra costituite da tutta l'edilizia di banchina ed i servizi connessi.
- **4.** La costruzione, con esclusione di gestione e manutenzione, del tratto di strada prospiciente il porto.
- **5.** La gestione di tutto il complesso portuale e la relativa edilizia secondo la disciplina del capitolato speciale prestazionale.
- **6.** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti realizzati, il monitoraggio degli arenili e l'esecuzione delle eventuali opere di protezione.

Al concessionario verrà data la facoltà di:

- a. Proporre, realizzare e gestire un intervento di <u>RIQUALIFICAZIONE</u>

 <u>DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELELEMENTARE L. RADICE E</u>

 <u>COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE</u>;
- Proporre, realizzare e gestire un intervento di RIFUNZIONALIZZAZIONE E DESTINAZIONE A STRUTTURA
 RICETTIVA dei Palazzi attualmente destinati a sede Comunale;

Al concessionario verrà data altresì la facoltà di progettare e realizzare:

- c. <u>il tratto di viabilità ad Ovest del porto per il collegamento</u> <u>dell'area portuale con la viabilità esistente</u>;
- Al concessionario verrà data altresì la facoltà di progettare e realizzare:
 - d. <u>il tratto di viabilità ad Est del porto per il collegamento</u>
 <u>dell'area portuale con la viabilità esistente;</u>

Le opere da realizzare sono quelle previste nei progetti e negli studi di fattibilità redatti ed approvati dall'Amministrazione concedente che faranno parte integrante degli atti di gara.

Tutti gli studi di fattibilità delle 4 opere suddette sono redatti autonomamente ma sono funzionalmente, economicamente e finanziariamente legati tra loro e, soprattutto, all'opera principale. In tal senso ciascuno studio di fattibilità è stato sviluppato ad un livello tale da consentire al concessionario di effettuare le valutazioni tecnico-economiche-finanziarie in relazione alle proprie determinazioni di realizzare una, due, tre o quattro opere connesse all'opera portuale, ovvero di realizzare solo l'opera portuale stessa che costituisce il cardine dell'operazione infrastrutturale.

Le singole opere pertanto non sono sviluppate, sotto il profilo economico-finanziario, ad un livello di studio di fattibilità tale per essere autonomamente affidate, ma contengono tutti gli elementi che consentono di sviluppare gli studi del potenziale concessionario in relazione ai propri piani di investimento.

Pertanto il concessionario valuterà autonomamente le varie forme di rischio e deciderà autonomamente se realizzare solo l'opera portuale o l'opera portuale congiuntamente ad una, due, tre o quattro opere opzionali.

Resta comunque inteso che, comunque venga effettuato l'intervento, il concessionario assumerà il *rischio di costruzione* (il rischio legato ai ritardi nella consegna, ai costi addizionali, a standard inadeguati), *il rischio di disponibilità* (rischio legato alla performance dei servizi che il partner privato deve rendere) ed *il rischio di domanda* (rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il partner privato deve soddisfare). In particolare, si precisa che l'opera, comunque realizzata, non potrà incidere sui bilanci pubblici.

In tal senso e con tali presupposti si assume che tutte le quattro opere suddette fanno stretto riferimento alla documentazione progettuale del **PORTO TURISTICO** relativamente a:

• Inquadramento territoriale e socio economico

• Analisi della domanda e dell'offerta

In tal senso fanno parte integrante del presente studio di fattibilità, anche se non materialmente allegati ad esso, i seguenti elaborati del progetto preliminare del Porto Turistico:

A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- **a1** Descrizione generale dell'intervento
- a2 Il contesto di riferimento
- a3 II sistema nautico
- a4 Gli immobili da utilizzare
- **a5** Indirizzi per la redazione del progetto definitivo cronoprogramma

G CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

I INDICAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Sotto il profilo delle <u>alternative progettuali</u>, si assume che sarà il potenziale concessionario, in relazione alla propria organizzazione, a valutare le alternative di realizzare una, due, tre o quattro delle opere connesse all'opera portuale ovvero di realizzare solo l'opera portuale senza intervenire con le opere opzionali che daranno titolo solo alla acquisizione di punteggio in sede di offerta ma non sono ritenute indispensabili per la partecipazione alla gara.

L'Amministrazione si riserva, in relazione agli esiti dell'esperimento di gara per la concessione dell'opera portuale, di rielaborare ciascuno studio di fattibilità finalizzandolo ad una eventuale singola procedura di affidamento.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

la concessione delle aree per la realizzazione di un intervento di RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ADIACENTE LA SCUOLA ELELEMENTARE L. RADICE E COLLEGAMENTO CON LA ZONA PORTUALE, ha quale obiettivo principale

quello di realizzazione di un parcheggio nell'area già appositamente destinata dal PRG. L'intervento dovrà altresì prevedere la sistemazione della viabilità di accesso direttamente dalla S.S. 113 la realizzazione di di un sistema collegamento del parcheggio con la zona portuale a mezzo di FUNICOLARE o altro sistema analogo. L'area parcheggio servirà altresì la zona del centro storico che è oltremodo carente di appositi spazi a parcheggio, indispensabili



e da porre a servizio della struttura ricettiva prevista anch'essa a corollario dell'opera portuale.

La funicolare ipotizzata è *cabinovia monofune*, ideale come impianto di arroccamento per centri turistici e utilizzo urbano. Su tali tipologie di impianti i passeggeri godono inoltre di un'eccellente visione del panorama nonché di protezione da vento e pioggia. Le cabine si prevede abbiano una capienza compresa fra 4 e 15 persone.

Si prevedono del tipo agganciate alla fune temporaneamente, cioè durante il tragitto in linea, ma non durante il passaggio nelle stazioni. La tecnica dell'ammorsamento automatico permette l'imbarco e sbarco dei passeggeri con grande comfort e sicurezza a velocità ridottissima nelle stazioni e una velocità in linea fino a 6,0 m/s.



Nell'ambito della progettazione il concessionario determinerà gli esatti punti di attacco a terra della funicolare, uno dei quali, quello a valle, potrà anche essere posizionato all'interno dell'area portale.

Nell'ambito di presente intervento è previsto il **trasferimento in diritto di proprietà** dell'area della ex palestra di Via Marina in catasto al foglio 2, porzione della particella 1821/a di complessivi mq 1620 ed un valore stimato di € 194.400,00,

appartenente al patrimonio disponibile, destinata a Zona residenziale di tipo B2 (Saturazione per singoli edifici) con i seguenti indici:

Art. 26 - ZONE B1 - trasformazione per singoli edifici.

- (c.1)- Nelle zone indicate con il simbolo B1 è consentita la costruzione per singoli edifici nelle aree libere, ovvero la trasformazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, ovvero la sopraelevazione. Nelle aree libere è consentito l'intervento edilizio diretto solo per lotti interclusi e di superficie non superiore ai 1.000 mq ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/1972. Per lotti di superficie superiore ai 1.000 mq sarà necessario piano di lottizzazione.
- (c.2) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5 mc/mq per i lotti di superficie superiore a 200 mg;
- (c.3) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 9 mc/mq per i lotti di superficie inferiore a 120 mg;
- (c.4)- Il volume realizzabile sarà di 1000 mc per i lotti di superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mg;
- (c.5)- La superficie di cui ai commi c2, c3, c4 dovrà risultare da frazionamento certo anteriore al 27/12/1978;
- (c.6)- Indice di copertura 1 mq/mq;
- (c.7)- Il numero dei piani massimo fuori terra non può essere superiore a tre;
- (c.8)- L' altezza massima consentita è di mt. 11,00;
- (c.9)- Sono ammessi cortili e chiostrine;
- (c.10)- La tipologia è libera;
- (c.11)- E' prescritto il distacco minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, riducibili nel caso di prospetti su strade pubbliche di larghezza inferiore a mt. 10,00;
- (c.12)- Sono ammesse testate cieche tra fabbricati;
- (c.13)- Rispetto ai confini di lotto, i fabbricati possono essere a testate cieche o arretrarsi di mt. 5,00 ove per i lotti confinanti venga concordato con atto pubblico con i rispettivi proprietari uguale arretramento;

ART. 27 - ZONE B2 - saturazione per singoli edifici

(c.1)- Valgono le norme delle zone B1, con la sola variante che il massimo indice di fabbricabilità ammesso è di 4 mc/mq. per i lotti >200 mq.

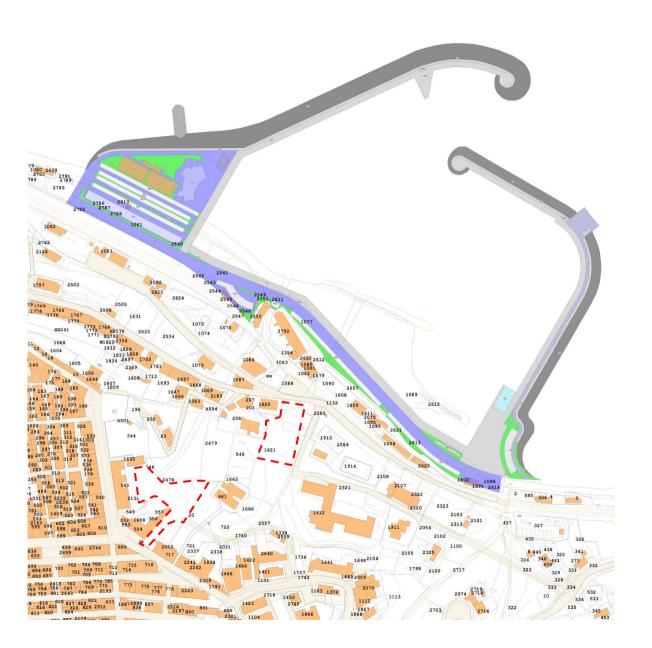


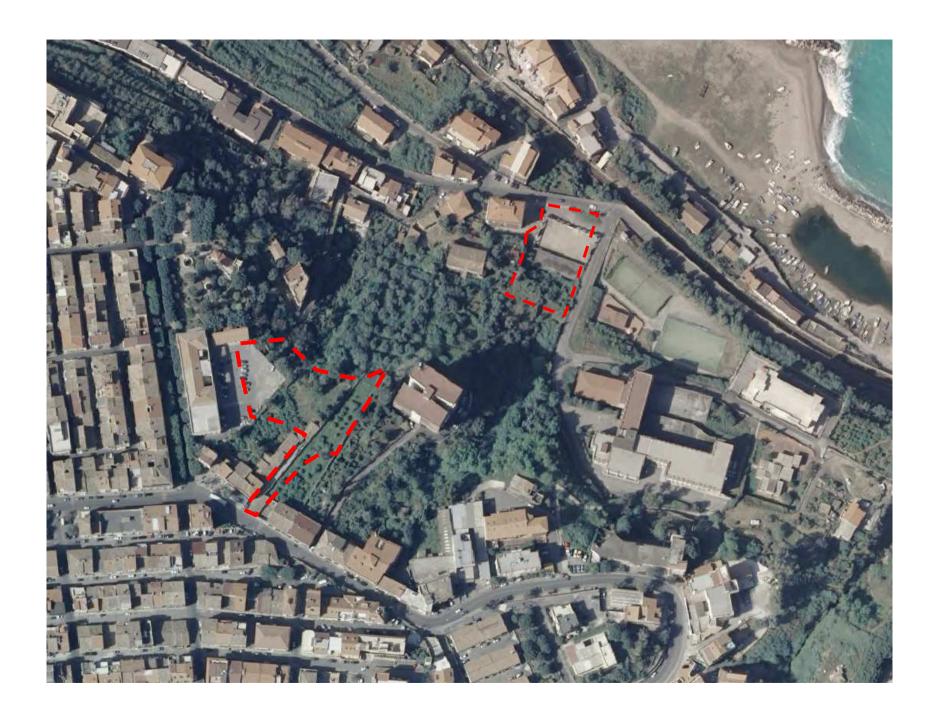
Sull'area insiste attualmente la struttura fondazionale, i pilastri ed alcuni solai di una palestra, mai ultimata che dovranno essere demoliti.

L'area è ricompresa nel PIANO DI VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI del patrimonio ed è stata resa conforme al PRG per la destinazione di zona B2 con DDG 17 del 29/01/2014, con il quale è stata approvata la variante urbanistica adottata dal C.C. con delibera nº 46 del 26/07/2011, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, ed è stata modificata la destinazione urbanistica dell'area da zona V2 (impianti sportivi) a zona B2 (residenziale)

La zona è servita perfettamente, ed in adiacenza, da tutte le necessarie urbanizzazioni.

Le aree sono individuate come di seguito indicato in planimetria:











1. Sostenibilità ambientale e paesaggistica

L'area di intervento, con esclusione della parte a parcheggio adiacente le scuole elementari, ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del decreto dell'Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione del 10 luglio 1998, pubblicato sulla G.U.R.S. n°47 del 19 settembre 1998, con il quale sono stati assoggettati al vincolo di cui alla Legge 29.6.1939, n°1497, l'area urbana del quadrilatero e quella immediatamente limitrofa ed esposta sul mar Tirreno in direzione est nord est.

L'opera è comunque specificatamente previste nell'ambito del progetto infrastrutturale del porto turistico. E' scaturita dalle specifiche interlocuzioni con la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina ed è ricomprese tra gli interventi connessi al porto nello specifico elaborato denominato: RIDIMENSIONAMENTO OPERE A TERRA - LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO E INDICAZIONI SUI SISTEMI DI GESTIONE AMBIENTALE. Costituisce elemento di cerniera e raccordo dell'opera portuale con il centro storico.

L'intervento assume inoltre rilievo sotto il profilo della sostenibilità ambientale e paesaggistica in quanto è specificatamente correlato all'intesa con al Fondazione Fiumara d'Arte con al quale è stato stipulato protocollo d'intesa in data 20/03/2014 tra

FONDAZIONE FIUMARA D'ARTE

COMUNE DI SANTO STEFANO DI CAMASTRA

CONSORZIO INTERCOMUNALE VALLE DELL'HALAESO

ASSESSORATO REGIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ASSESSORATO REGIONALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

ASSESSORATO REGIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

ASSESSORATO REGIONALE DEL TURISMO DELLO SPORT E DELLO SPETTACOLO

ENTE PARCO DEI NEBRODI

In esito a tale protocollo d'intesa risultano gli specifici oneri a carico del concessionario per l'utilizzo dell'importo di € 2.500.000 per le opere di integrazione paesaggistica che determineranno la conversione dell'intera opera portuale in un opera d'arte globale con attrazione di flussi turistici che imporranno di evitare l'accesso alle autovetture dei visitatori all'impianto portuale ed il collegamento di questo con l'area a parcheggio adiacente il centro storico, mediante la prevista funicolare o altro sistema analogo che il concessionario riterrà di implementare correlando comunque il parcheggio al porto turistico.

RELAZIONE TECNICA

1. Regime vincolistico

Tra gli allegati sono inseriti i supporti necessari per una analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona.

Le aree non ricadono in alcuna situazione di rischio o pericolo censita all'interno del vigente P.A.I.

Sotto il profilo vincolistico le aree sono interessate dai seguenti vincoli:

- a) vincolo paesaggistico ai sensi del decreto dell'Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione del 10 luglio 1998, pubblicato sulla G.U.R.S. n°47 del 19 settembre 1998. Tale vincolo interessa solamente l'Area di zona B2 individuata con la particella 1821. Non è interessata da tale vincolo la zona a parcheggio adiacente la scuola elementare L. Radice.
- b) vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/1974. Il territorio del comune di S.Stefano di Camastra risulta essere in zona sismica 2, ai sensi del OPCM n.3274 attuata dalla Regione Siciliana, con Delibera n.408 del 19 dicembre 2003 avente ad oggetto "Individuazione ed aggiornamento delle zone sismiche ed adempimenti connessi al recepimento dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n.3274".

Non si rendono necessari costi per interventi compensativi, nè opere di mitigazione.

Urbanisticamente le opere ricadono in zone compatibili e con destinazione urbanistica conforme con quella del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n° 419 del 20/04/2004.

Gli interventi previsti interessano burroni intubati da tempo immemorabile che dovranno essere garantiti e salvaguardati. In dettaglio l'area di zona B2 è adiacente il burrone intubato denominato catastalmente "torrente Turrazza Ciaramirello" che non viene interessato da alcun intervento.

L'area a parcheggio interessa l'inizio di un burrone intubato denominato catastalmente "torrente Ciaramello". Il burrone risulta essere stato intubato agli inizi del secolo scorso (circa 1908) in uno con i lavori di realizzazione delle adiacenti scuole elementari. E' costituito da un ovale in muratura di mattoni pieni con altezza circa ml 1,50÷2,00 e larghezza circa ml 1,00. Il burrone è intubato dall'origine allo sbocco a mare.

2. Stima sommaria dei tempi e dei costi

QUADRO ECONOMICO			
A - LAVORI A BASE D'ASTA		2.650.000,00	
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
imprevisti	92.558,00		
spese tecniche per progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza, assistenza	238.500,00		
per espropriazioni	65.000,00		
opere artistiche e pubblicità	20.000,00		
incentivi ex art. 18 L. 109/94	53.000,00		
SOMMANO QUELLE A	469.058,00		
TOTALE	3.119.058,00		
I.V.A. su A 10%		265.000,00	
I.V.A. su spese tecniche		47.700,00	
COSTO TOTALE PREVISTO	PER L'OPERA	3.431.758,00	

Relativamente ai tempi si prevede:

- sei mesi per le fase autorizzativa
- dodici mesi per la fase di realizzazione
- due mesi per la fase di avvio

INDICAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Fattibilità finanzaria-economico-sociale e costi/benefici

In linea di principio, la valutazione non è scindibile dall'analisi complessiva con l'intervento dell'opera portuale che rappresenta la cornice di riferimento.

La questione principale è quindi rappresentata dall'influenza che l'opera in argomento (parcheggio/residenze/funicolare) potrà avere nel processo di valutazione del concessionario che si proporrà per la realizzazione dell'opera portuale.

Il metodo di valutazione "gestionale" si ritiene doverlo attribuire al concessionario che valuterà ogni ipotesi per la massimizzazione della produzione e minimizzazione dei costi, assumendo che è stato ritenuto necessario mettere a disposizione beni pubblici (area in zona B2 e parcheggio) per massimizzare la redditività dell'intervento portuale e rendere l'operazione più appetibile sotto il profilo imprenditoriale.

Questa situazione, non considerando la realtà sociale, se valutata dal concedente rischierebbe di fornire una valutazione distorta dei benefici, pertanto ogni determinazione deve essere contestualizzata dal concessionario che avrà cura di considerare gli effetti prodotti dall'intervento accessorio sull'opera portuale principale e sui flussi di cassa.

E' stato ritenuto conducente l'inserimento dell'intervento, correlandolo all'opera portuale, perché lo ha ritenuto funzionale per operare un cambiamento sociale dichiarato esplicitamente con tutti gli sforzi volti alla realizzazione del porto turistico.

Pertanto, in una visione realistica, la valutazione specifica dei benefici dell'investimento in relazione ai costi, non può non essere ascritta al concessionario in quanto la politica lo ha già ritenuto, di per se, strumento di redistribuzione della ricchezza, capace di mutare gli equilibri sociali in atto e lo ha strettamente correlato all'opera portuale.

Va evidenziato che, sotto il profilo dei costi e del rendimento economico, non è inserito nel quadro economico della presente opera l'intervento di realizzazione di edilizia residenziale nell'area di zona B2 per il quale risulta quanto segue:

INTERVENTO NELL'AREA IN ZONA B2

a.	Superficie dell'area	mq	1.620
b.	Indice di fabbricabilità	mc/mc	վ 4,00
c.	Volume edificato realizzabile	mc	6.480
d.	Superficie edificata realizzabile	mq	2.160
e.	costo di costruzione presunto	€/mq	250,00

f. prezzo di cessione stimabile €/mq 1.500,00

g. costo di realizzazione presunto € 540.000,00

h. introiti previsti € 3.240.000,00

Sono inseriti nel quadro economico i costi presunti di realizzazione dell'area a parcheggio e della funicolare sulla base dei seguenti dati caratteristici:

INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DELL'AREA A PARCHEGGIO

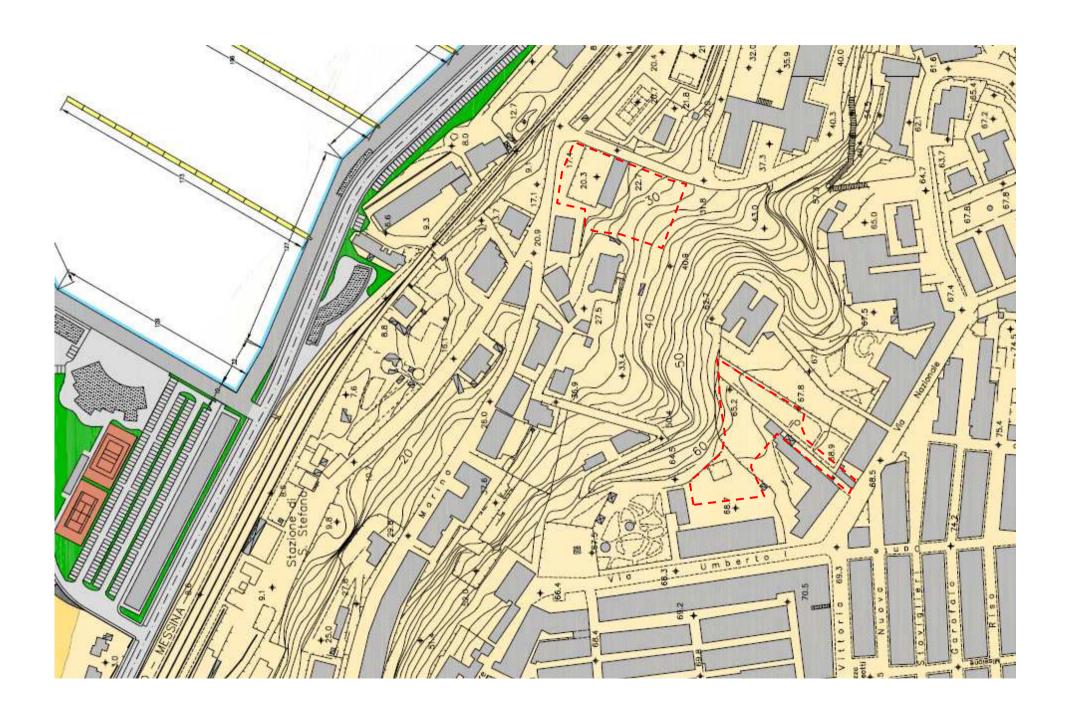
a. Superficie totale dell'area a parcheggio mq 2.500

b. Lunghezza viabilità prevista ml 70,00

INTERVENTO DI REALIZZAZIONE FUNICOLARE

a. Funicolare del tipo a *cabinovia monofune* con una capienza compresa fra 4 e 15 persone.

ALLE	GATI E	SUPPORTI	TECNICI
	i da studi in	possesso del Com	nune di Santo Stefano di Camastra,
consentire al part	ecipante alla	gara di formulare	esto contesto, il solo scopo di e una compiuta offerta d effettivamente realizzabile.
dovranno essere sviluppa	ate mediante	=	cutiva e realizzazione) pecifici e più approfonditi studi essionario.



D. D.G. 14

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE Dipartimento Regionale Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i DD.II. 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;

Vista la legge regionale 27 dicembre 78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 5 della legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999, nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

Visto l'art. 68 della legge n. 10 del 27 aprile 1999;

Visto l'art. 9 della legge regionale n. 40/95;

Visto il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal decreto legislativo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale n. 7 del 2 agosto 2002 come integrato dall'art. 24 della legge regionale n. 7 del 19 maggio 2003;

Visto il decreto legislativo n. 152/2006 come modificato ed integrato dal decreto legislativo n. 4 del 16 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 59 della legge regionale n. 6 del 14 maggio 2009, come modificato dall'art. 13 della legge regionale n. 13 del 29 dicembre 2009, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica", nonché la deliberazione n. 200 del 10 giugno 2009 con la quale la Giunta regionale ha approvato il "modello metodologico" di cui al comma 1 della medesima norma;

Visto l'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" del D.L. 25/06/2008, n. 112 così coordinato con la Legge 6/09/2008, n. 133 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";

Visto lo strumento urbanistico generale vigente e relativo regolamento edilizio del comune di Santo Stefano di Camastra (Me) approvato con D.D.G. 419 del 20/04/2004;

Visto il parere n. 3 del 27 gennaio 2014 reso, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 40 del 21 aprile 1995 dal Servizio 3/DRU che per stralcio, di seguito, si trascrive: "...Omissis...";

Rilevato:

Il Comune di Santo Stefano di Camastra (Me) è dotato, ad oggi, di PRG approvato con D.D. n. 419 del 20.04.2004.

L'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" convertito con legge n. 133 del 6.08.2008, fa sì che ciascun ente individui i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o dismissione, redigendo apposito elenco costituente il Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare, da allegare al bilancio di previsione.

Dagli atti trasmessi, già citati in premessa, risulta che:

- Con Delibera di G.M. n. 36 del19.03.2009 è stata approvata dal Comune di Santo Stefano di Camastra (Me), la proposta di ricognizione dei beni da inserire nel Piano delle Alienazioni Valorizzazione immobiliari.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 18.06.2009 il Comune di Santo Stefano di Camastra ha provveduto all'approvazione del Piano inserendo nello stesso immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali determinandone, altresì, la classificazione quale patrimonio immobiliare disponibile e, in alcuni casi, una nuova destinazione urbanistica.

Per detti immobili sono state prodotte schede contenenti i seguenti dati identificativi: ubicazione immobile, provenienza (nel caso di immobili abusivi ed acquisiti al patrimonio comunale), dati catastali, descrizione stato attuale immobile, consistenza, valorizzazione, valore di mercato, destinazione urbanistica attuale, variante urbanistica, note generali e vincoli.

Di ogni immobile, altresì, vengono fornite le NTA del PRG vigente sia dello stato attuale che di quello in variante oltre allo stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2.000.

Risultando una diversa destinazione impressa dal Piano a taluni immobili, per come stabilito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 340/09 del 30.12.09 è stato richiesto al Comune di procedere alla adozione di apposita variante urbanistica.

Con Delibera di C.C. n. 46 del 26.07.2011 il Comune di Santo Stefano di Camastra ha deliberato la conferma del Piano di Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, già approvato con atto deliberativo n. 28/2009 e riconfermato con delibera di C.C. n. 16/2010 e, contestualmente, ha proceduto alla adozione di Variante urbanistica, per come richiesto da questo Dipartimento, ex art. 3 L.R. 71/78. Per come sopra specificato l'elenco di detto Piano consta di n. 16 schede descrittive degli immobili (la scheda n. 13 relativa ad un immobile ubicato in via Piano Elia è stata esclusa). In particolare:

- Scheda n. 1:
- Ubicazione immobile: via Garibaldi 34;
- Dati catastali: foglio 2, mappale 151 e porzione della 141;
- Descrizione stato: immobile a due elevazioni f.t. di recente ristrutturazione ove ha sede l'Ufficio della Delegazione di spiaggia.
- Consistenza: 120,00 mg.
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso residenziale;
- Valore di mercato: da stimarsi al momento dell'alienazione;
- Destinazione urbanistica attuale: zona omogenea A2 (urbane di interesse storico ambientale);
- Variante urbanistica: non si prevede alcuna riclassificazione in quanto viene confermata la zona omogenea A2...tale zona prevede ambienti a destinazione d'uso residenziale....la valorizzazione non costituisce variante urbanistica né cambio di destinazione d'uso.

Scheda n. 2:

- Ubicazione immobile: contrada Carcarella;
- Dati catastali: foglio 1, mappale 163;
- Descrizione stato: immobile a due elevazioni f.t. di vecchia costruzione e in pessimo stato di conservazione, ex sede macello comunale;
- Consistenza: 220,00 mq sede fabbricato oltre 300,00 mq di corte;
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso residenziale;
- Valore di mercato: da stimarsi al momento dell'alienazione;
- Destinazione urbanistica attuale: V3 (impianti tecnologici);
- Variante urbanistica: riclassificazione da zona V3 (impianti tecnologici) a zona residenziale C1 (espansione urbana intensiva);
- Note generali: è stata assegnata una nuova destinazione urbanistica con capacità edificatoria maggiore rispetto all'attuale e, pertanto, la variante rientra tra quelle suscettibili di controllo da parte degli enti sovraordinati ai sensi dell'art. 58, 2° comma D.L.

Scheda n. 3:

- Ubicazione immobile: via Marina palestra coperta;
- Dati catastali: foglio 2, mappale porzione della particella 1821;
- Descrizione stato: palestra coperta in costruzione che allo stato si trova con fondazioni, pilastri e travi al p.t. ma mancante di solai di copertura;
- Consistenza: la superficie della particella di impianto è di mg 1.620,00;
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso residenziale;

- Valore di mercato: da stimarsi al momento dell'alienazione;
- Destinazione urbanistica attuale: V2 (impianti sportivi);
- Variante urbanistica: riclassificazione da zona V2 (impianti sportivi) a zona residenziale B2 (saturazione per singoli edifici);
- Note generali: è stata assegnata una nuova destinazione urbanistica con capacità edificatoria maggiore rispetto all'attuale e, pertanto, la variante rientra tra quelle suscettibili di controllo da parte degli enti sovraordinati ai sensi dell'art. 58, 2° comma D.L.

Scheda n. 4:

- Ubicazione immobile: contrada Piano Botte:
- Dati catastali: foglio 2, mappale 2750 (porzione);
- Descrizione stato: area urbana delimitata a nord da un muro di contenimento della sovrastante piazzetta di piano Botte, a sud con stradella comunale, a ovest con fabbricato Nivelli e a est con il capannone della ditta Aurea, già gravata da usi civici;
- Consistenza: parte (mg 110) della particella 2750;
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso residenziale;
- Valore di mercato: da stimarsi al momento dell'alienazione;
- Destinazione urbanistica attuale: zona residenziale B2 (saturazione per singoli edifici);
- Variante urbanistica: non si prevede alcuna riclassificazione in quanto viene confermata la zona omogenea B2...tale zona prevede ambienti a destinazione d'uso residenziale....la valorizzazione non costituisce variante urbanistica né cambio di destinazione d'uso;

Note generali: ai sensi dell'art. 58, 3° comma del D.I....l'inclusione del bene immobile nell'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà....nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;

Scheda n. 5:

- Ubicazione immobile: via Piano delle Botti;
- Dati catastali: foglio 2, mappale 1450 (sedime di fabbricato) e 2750 (corte dello stesso);
- Descrizione stato: nuda proprietà di un terreno su cui è stato edificato un fabbricato e relativa corte di alloggi popolari di proprietà della regione Siciliana in applicazione della L.R. 21.03.1953, n. 30 ed in virtù del Decreto Assessorato LL.PP. 977/30;
- Consistenza: mg 195,00 area di sedime del fabbricato e mg 208,00 di corte dello stesso;
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso residenziale;
- Valore di mercato: il bene sarà ceduto alla regione Sicilia a titolo gratuito per come disposto dalla delibera di C.C. n. 78 del 15.12.1953 e di G.M. n. 6 del 15.01.2008;
- Destinazione urbanistica attuale: zona residenziale B2 (saturazione per singoli edifici);
- Variante urbanistica: non si prevede alcuna riclassificazione in quanto viene confermata la zona omogenea B2;

Note generali: ai sensi dell'art. 58, 3° comma del D.I....l'inclusione del bene immobile nell'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà....nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;

Scheda n. 6:

- Ubicazione immobile: via Nazionale c.da Torrazza;
- Provenienza: bene realizzato abusivamente e acquisito al patrimonio comunale con Ordinanza n. 36 del 4.11.1991;
- Dati catastali: foglio 2, mappale 1115 (porzione);
- Descrizione stato: ampliamento fabbricato ad uso artigianale;
- Consistenza: l'ampliamento è di circa 70 mq nei vari piani e 56 per l'ultimo piano. La volumetria di mc 933 oltre la servitù di accesso;
- Valorizzazione: viene assegnata, ai fini dell'alienazione, destinazione d'uso artigianale;
- Valore di mercato: da stimarsi al momento dell'alienazione;
- Destinazione urbanistica attuale: zona omogenea B3 (trasformazione e risanamento);
- Variante urbanistica: non si prevede alcuna riclassificazione in quanto viene confermata la zona omogenea B3 (trasformazione e risanamento);

Note generali: la variante rientra tra quelle suscettibili di controllo da parte degli enti sovraordinati ai sensi dell'art. 58, 2° comma D.L. in quanto il volume da mantenere supera il 10% di quello previsto dallo strumento urbanistico vigente;

Scheda n. 7:

- Ubicazione immobile: contrada Felicità;

Considerato:

Può essere condiviso quanto dichiarato dal responsabile dell'UTC in merito alla mancata acquisizione del parere ex art. 13 L. 64/74 del Genio Civile in quanto la variante interessa immobili già edificati o immobili da demolire e ricostruire, con le stesse volumetrie, o modifica della destinazione urbanistica senza alterazione del carico urbanistico-edilizio previsto dal vigente Piano Regolatore Generale.

Sulla Variante è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina con prot. n. 7509/2012.

Al fine della definizione della procedura di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ex art. 58 D.L. 11/2008 come convertito, con modificazioni, con Legge n. 133/2008 il Comune di Santo Stefano di Camastra ha, ai sensi della L.R. 71/78 proceduto alla adozione, con delibera consiliare n. 46 del 26.07.2011 di apposita variante urbanistica.

Dal punto di vista procedurale risultano rispettate le prescrizioni di legge inerenti la pubblicazione e il deposito degli atti adottati ex art. 3 L.R. 71/78 e, per come attestato, non risultano presentate nei termini consentiti osservazioni e/o opposizioni.

La Variante, per come riportato con foglio prot. n. 113 del 4.03.13 di richiesta di esclusione dalla procedura di V.A.S. non apporta modifiche alle Norme Tecniche d'Attuazione vigenti né al Regolamento Edilizio. Altresì, non riguarda aree di interesse ambientale, storico o culturale e non interessa aree tra quelle indicate dall'art. 2, comma 5 L.R. 71/78 (colture specializzate) né aree percorse da incendio. Le aree, infine, risultano essere totalmente o parzialmente urbanizzate.

Con dirigenziale prot. n. 53573 del 10.12.2013 il Servizio 1 V.A,S. – V.I.A. ha ritenuto che, nel caso in specie, non ricorrano i presupposti per l'attivazione della procedura di V.A.S.

Per tutto quanto sopra questa U.O. del Servizio 3/DRU propone parere favorevole alla Variante adottata dal Consiglio Comunale di Santo Stefano di Camastra (Me) con delibera di Consiglio Comunale n 46 del 26.07.2011."

RITENUTO di potere condividere il sopra richiamato parere n. 3 del 27.01.2014 reso dal servizio 3/DRU ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale 21 aprile 1995, n. 40;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita:

Decreta:

Art. 1): Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge Regionale n. 71 del 27 dicembre 1978 in conformità a quanto espresso dal Servizio 3/DRU con parere n. 3 del 27.01.2014 è approvata la Variante adottata dal Consiglio Comunale di Santo Stefano di Camastra (Me) con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2011;

Art. 2): Fanno parte integrante del presente Decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

- 1) Parere n. 3 del 27.01.2014 reso dal servizio 3/DRU;
- 2) Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 18.06.2009 avente per oggetto "Piano degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni nella legge 133/2008 e classificazione degli stessi nei beni immobili disponibili dell'inventario del patrimonio comunale".
- 3) Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2011 avente per oggetto "Immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ai sensi dell'art.58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni nella legge n. 133/2008 per come applicabile in Sicilia dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 340/2009. Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 3 della L.r. 71/78 e s.m.i.";
- Art. 3): Il presente decreto dovrà essere depositato, unitamente ai relativi allegati, a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, e del deposito dovrà essere data conoscenza mediante avviso affisso all'albo pretorio ed in altri luoghi pubblici.
- Art. 4): Il comune di Santo Stefano di Camastra (Me) resta onerato degli adempimenti conseguenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 1150/42, sarà pubblicato per esteso nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana.
- Art. 5) Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, verrà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

"Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinnanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni, o in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni dalla data di pubblicazione o notificazione".

Palermo Ii, 2 9 GEN. 2014



2 SCUOLE ELEMENTARI "L.RADICE"

2.1 UBICAZIONE E MORFOLOGIA

Il Plesso delle Scuole Elementari "L.Radice" ricade nel margine orientale del terrazzo quaternario su cui si è insediato il centro storico di S.Stefano Camastra.

Il sito, posto a 68 m c.ca di altitudine sul l.m., perfettamente pianeggiante per una vasta superficie, tende a digradare verso la zona costiera dal lato NE. Qui esiste un' ampio fascia, oggi destinata a parcheggio, profonda da 30 a 40 m, anch' essa perfettamente pianeggiante, che separa l' edificio scolastico dall' area della pendice che scende verso mare con un' inclinazione media di 20° ÷ 25°.

Nella pendice di cui innanzi si rileva la presenza di una debole incisione valliva che originariamente serviva per far defluire verso mare parte delle acque piovane cadute nel centro abitato. Oggi detto corso d' acqua risulta regimato da una serie di salti, intubato e coperto fin quasi al mare.

2.2 RISULTATI DELLE INDAGINI

Dall' indagine geognostica e dall' indagine geologica preliminare è stato possibile ricostruire un quadro preciso . della zona esplorata, con particolare riguardo al sito in cui insiste l' edificio scolastico.

Innanzitutto, dal rilevamento geologico di superficie e dai dati raccolti nel corso di vari altri studi ed indagini precedenti, nell' area in oggetto si è potuto accertare la presenza di una formazione di base costituita da una serie di depositi argillosi del Miocene Medio

Superiore con interposte lenti della serie evaporitica Messiniana (presenza di gesso), cui segue, in trasgressione, una formazione marnosa e calcareo marnosa del Pliocene inferiore. Seguono dei terreni più recenti, costituiti da una formazione del Piacenziano in cui si rinvengono, in modo più o meno caotico, argille brune sabbiose, argille marnose grige, sabbie gialle addensate e calcareniti. Quindi, il tutto, almeno localmente, risulta coperto da una spessa coltre di depositi continentali di tipo conglomeratico in rinvengono ciottoli cui blocchi di natura prevalentemente quarzarenitica, con presenza di ghiaia e qual che lente di sabbia. immersi in una matrice limo-sabbiosa di colore bruno. Lo spessore e l'estensione in affioramento è così rilevante che quest' ultima formazione riesce completamente ad obliterare, per tutta 1' area oggetto di rilevamento e d' indagine, i termini sottostanti.

Attraverso il pozzetto geognostico, infatti, scavato a mezzo pala meccanica nell' area del parcheggio dove dovrà ricavarsi il vano ascensore, si è rinvenuta, fino alla profondità d' indagine, 3.00 m c.ca, detta formazione di superficie (V. colonna stratigrafica in appendice). Può affermarsi però che lo spessore di questi terreni di tipo conglomeratico è superiore ai 20 m. Quanto sopra risulta allo scrivente da alcuni sondaggi a rotazione a c.c. svolti di recente nello stessa formazione e nello stesso areale.

In occasione dei sondaggi anzidetti, si è potuto accertare, inoltre, che la formazione di superficie, al contatto con i termini argillosi sottostanti, favorisce l' insorgere di lente percolazioni che poco hanno a che fare con vere e proprie falde idriche. Le portate, infatti, sono estremamente esigue e gli spessori sono limitati a pochi

decimetri.

In ogni caso, il livello freatico si troverebbe a notevole distanza dal piano di sedime di quanto esistente e di quanto dovrà essere realizzato, almeno 15 ÷ 20 m.

2.3 CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA

Tutto il plesso delle Scuole Elementari "L.Radice" ricade nell' area in cui affiora il conglomerato alluvionale cui si è fatto cenno prima. E così anche la zona in cui dovrà realizzarsi la struttura per l'ascensore.

Trattasi di terreni di tipo conglomeratico costituiti da ghiaia, ciottoli e blocchi quarzarenitici, raramente di arenaria a cemento carbonatico, sempre a spigoli arrotondati, immersi in una matrice limo sabbiosa o

argillosa di colore bruno. Vi si possono rinvenire lenti di sabbia.

Relativamente ai parametri di resistenza di questa formazione superficiale è necessario procedere ad una stima ragionata e cautelativa; per tali materiali, a parte le estreme difficoltà che si incontrano nel campionamento, non è possibile, infatti, ricorrere a determinazioni sperimentali, nè i situ, nè in laboratorio.

Possono assumersi:

 $c' = \emptyset t/mq; \Phi' = 35^{\circ}.$

Per il peso / unità di volume può assumersi un valore medio di Y = 2.2 t/mc.



STUDIO DI GEOLOGIA APPLICATA Dr. Geologo Michele Gerbino (S. STEFANO di CAMASTRA (ME)

COMMITTENTE: Comune S.STEFANO C.	SONDAGGIO: P/1
CANTIERE: SCUOLE EL. L. RADICE	DATA:01.10.92
TIPOLOGIA: Perf.ne con escavatore	FALDA IDRICA:

Ă			·		
scolo 125	profondíta' (m)	spessore (m)	stratigrafía	descrizione	scula 125
	- 0.4-	4 .		Conglomerato cementizio piazzale parcheggio.	
न्ति प्राप्त र पर पर प्राप्त का विद्यार पर का विद्यार का विद्यार का विद्यार का विद्यार का विद्यार का विद्यार क स्थानिक का प्राप्त के पर पर का विद्यार का विद्य		2.6		Conglomerato alluvionale costituito da ghiaia, ciottoli e blocchi quarzarenitici a apigoli arrotondati con presenza di sabbia immersi in matrice limo sabbiosa di colore bruno talora debolmente argillosa.	1 2
opposite international statement of the	3.0				