



Città di Sulmona

Medaglia d'Argento al Valor Militare

III RIPARTIZIONE

**PIANIFICAZIONE - GESTIONE TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(così come variata a seguito di atto di citazione F.I.R. S.r.l. in data 24/11/2022 prot.50382)

**OGGETTO: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO DELL'AREA
DESTINATA AD ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIA (Art. 3.16 N.T.A.)**

PREMESSO CHE:

Con delibera di Giunta Comunale n.189 del 19 settembre 2017 veniva approvato il progetto, planivolumetrico di coordinamento e approvazione schema atto di cessione delle aree per la realizzazione di parcheggi pubblici, a seguito di richiesta dei Sig.ri:

- Di Gianfilippo Loreto, amministratore della società Centro Servizi gli Asfodeli S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 52, 1445, 1449, 1456, 1457 e 50;
- Di Gianfilippo Roberto, amministratore della società New Deal S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1443 e 1447 e delegato per conto dei proprietari della particella 1399 del foglio 49 (edificio A);
- Giannella Maddalena, amministratrice della società Le Nuage S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 448, 450, 69, 265, 266, 267 e 1399;
- Antonio Salutari, amministratore della società Casa S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1442, 1444, 1446, 1448, 1450, 1452 e 1455;
- Alberti Riccardo, amministratore della società Ponte Nuovo S.r.l., proprietaria del terreno al foglio 49 particella 1429
- Franco Andrea Casciani, delegato dalla Sig.ra Lepore Silvana proprietaria del terreno al foglio 49 particella 51;

sull'area sita in Sulmona, viale Mazzini, contraddistinta dalle particelle sopra riportate e ricadente in "Zona per attrezzature Socio-Sanitarie" (art. 3.16 N.T.A. del P.R.G.), al fine di

realizzarvi un edificio destinato a casa funeraria, indicato sugli elaborati grafici come fabbricato "C" ed un edificio con destinazione socio-sanitaria, indicato sugli elaborati grafici come fabbricato "D", modificando e ridefinendo la sistemazione urbanistica dell'area medesima;

- che con atto notarile redatto dal Notaio Dott. Vittorio Altiero di Sulmona, repertorio N.53886, raccolta 34460 del 21/12/2017, sono state cedute al Comune di Sulmona le aree destinate a parcheggio pubblico (P1);

- che con nota del 08/08/2019, in atti al numero 34582 di protocollo, la Sig.ra Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della società Pindaro S.r.l., con sede a [REDACTED] in via [REDACTED], chiede l'approvazione del progetto di variante al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 di cui sopra, progetto di variante che reca sulle testatine i nomi dei progettisti Geom. Franco Andrea Casciani e Arch. Alberto Bisciardi;

che i Sig.ri:

- Di Gianfilippo Loreto, amministratore della società Centro Servizi gli Asfodeli S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1482, 1480, 1503 e 1501;

- Di Gianfilippo Roberto, amministratore della società New Deal S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 342, 471, 1487, 1496, 1505 e 1474;

- Caliendo Junior Ennio, amministratore della società Casa S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1500, 1502 e 1506;

- Di Gianfilippo Oscar, in qualità di amministratore della società Ponte Nuovo S.r.l., proprietaria del terreno al foglio 49 particella 1429;

- Giannella Maddalena, amministratrice della società Le Nuage S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 448, 450, 69, 265, 266 e 267;

hanno delegato con separati atti, la Sig.ra Rosaria Verrecchia a presentare il progetto di variante del planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale sopra richiamata;

- che la superficie territoriale del planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 era di complessivi mq. 25.128;

- che la società Pindaro S.r.l., a seguito di acquisto con rogiti notarili per Notaio Dott. Vittorio Altiero: Rep. 55685 del 23/07/2019, Rep. 55311 del 09/04/2019 e Rep. 55499 del 04/06/2019, ha incrementato la superficie territoriale di sua proprietà, ricadente nella variante generale al P.R.G. in zona per attrezzature socio-sanitarie (art. 3.16 N.T.A.) di mq 3.025, derivanti dall'acquisto delle particelle 224 (mq. 615), 504 (mq.

580) e 67 (mq. 1.830) del foglio 49, alla luce dei nuovi terreni acquisiti, la superficie territoriale in “Zona per attrezzature Socio-Sanitarie” (art. 3.16 N.T.A. del P.R.G.) da utilizzare per la variante al planivolumetrico derivante dalla somma di mq. 25.128 come dal planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 oltre alle nuove particelle come sopra riportato di mq. 28.153 (mq. 25.128 + mq. 3.025 = mq. 28.153).

L’Ufficio nella persona dell’allora Responsabile del Procedimento, ha istruito la richiesta di variante al planivolumetrico, esprimendo parere favorevole in data 25/05/2020 ed in pari data, ha rimesso alla Giunta Comunale la proposta di delibera n.1145 per l’approvazione dello stesso, proposta che ha ricevuto i pareri favorevoli di regolarità sia tecnica che contabile, dagli atti non si evince la motivazione per la quale la proposta non è stata discussa dalla Giunta Comunale.

In data 06/12/2021 con protocollo 50035, il Geom. Franco Andrea Casciani comunica di aver rinunciato in data 02/11/2021 agli incarichi professionali affidati dalla società Pindaro S.r.l. ed inerenti la realizzazione di una residenza per anziani in Sulmona in Località Ponte Nuovo.

In data 16/12/2021 con protocollo 51745, l’Arch. Alberto Bisciardi, a seguito della rinuncia del Geom. Franco Andrea Casciani, come sopra riportata, chiede che il progetto per la realizzazione della residenza anziani presentata presso il SUAP di codesto Comune tramite la scrivania informatica del Geom. Casciani stesso, venga trasferita integralmente sulla propria scrivania virtuale in quanto entrambi erano congiuntamente progettisti e direttori dei lavori.

In seguito alla nota della Società Pindaro S.r.l., assunta al protocollo 2205 in data 18/01/2022, nella quale si chiedeva tra le altre cose anche il riesame della pratica stessa di variante, si è proceduto ad esaminare nuovamente la richiesta di variante al planivolumetrico, l’inizio del riesame è stato comunicato alla stessa Società con protocollo 9092 in data 03/03/2022.

Sono state richieste integrazioni documentali all’Arch. Alberto Bisciardi in data 23/05/2022 con protocollo 21121, le quali sono state parzialmente fornite in data 07/07/2022 con protocollo 28478, nel ritrasmettere la documentazione il progettista nella lettera di accompagnamento comunica che:

“gli elaborati che vengono inviati sono perfettamente conformi a quanto a suo tempo presentato e rispetto ai quali l’ufficio urbanistica del comune di Sulmona ha già espresso il suo parere favorevole”.

“si precisa inoltre che per mero problema di battitura la part. 1500 è stata indicata nella stesura precedente con una superficie di mq 4990 mentre in realtà tale superficie è di mq 4940.

Tale differenza ha ridotto di pochi metri sia la superficie territoriale che la capacità edificatoria del compendio urbanistico, che resta comunque sempre superiore alle consistenze progettuali previste”.

“Si comunica inoltre che le particelle n.1502 e n.1506, rispettivamente nel progetto già in atti di proprietà della società Centro Servizi gli Asfodeli srl e New Deal srl., sono state entrambe acquistate dalla società Casa srl, che ha già a suo tempo espresso il consenso alla presentazione del planivolumetrico”.

Dato che la richiesta di integrazione è stata parzialmente soddisfatta si è proceduto ad effettuare una nuova richiesta in data 05/08/2022 con prot. 33283, alla quale è seguita una nota di richiesta di specificazione da parte del legale della Società Pindaro S.r.l. in data 08/08/2022 con prot. 33407, alla quale l’ufficio ha risposto meglio specificando le richieste in data 01/09/2022 con prot. 36689.

Alla richiesta di integrazioni come sopra rappresentata è stato risposto in data 18/10/2022 con prot. 44761, in questa occasione è stata fornita la delega alla Sig.ra Rosaria Verrecchia a presentare il progetto di variante del planivolumetrico, datata 13/10/2022, da parte del Sig. Ermanno D’Artista, in qualità di amministratore del condominio “Ponte Nuovo”, per il fabbricato distinto in catasto al foglio 49 particella 1399;

E’ stato richiesto parere legale in merito alla richiesta di variante al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 ossia, nello specifico, se bisogna riconsiderare nella globalità la proposta progettuale, ovvero se la stessa debba essere istruita dando per consolidato il planivolumetrico già approvato e quindi considerare le sole innovazioni apportate allo stesso oppure se occorre riconsiderare anche tutto ciò che con lo stesso era stato autorizzato.

Il parere acquisito specifica che per il caso in esame non si può esercitare il potere di annullamento in sede di autotutela del planivolumetrico già approvato, in considerazione del notevole lasso di tempo trascorso e del suo mancato annullamento da parte del giudice amministrativo, ed esaminare la proposta di variante alla luce della vigente normativa.

In data 24/11/2022 con protocollo n.50382 è stato inviato a questo Ente atto di citazione da parte della F.I.R. S.r.l., nel quale la stessa cita l’Ente per non aver rigettato la proposta progettuale di variante al “planivolumetrico in zona socio sanitaria approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017”, per presunti abusi edilizi.

In riferimento a quanto sopra, si specifica che la maggior parte delle eccezioni sollevate riguardano elementi che formano il planivolumetrico in zona socio sanitaria, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017, per la conferma delle quali vale quanto

evidenziato dal Segretario Generale dell'Ente con protocollo 18919 del 9 maggio 2022 in risposta al quesito formulato da questo Ufficio, in merito all'agire in autotutela rispetto al planovolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 e in riferimento alla richiesta di variante al planovolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017, si chiede, se la stessa deve essere istruita dando per consolidato il planovolumetrico già approvato e quindi considerare le sole innovazioni apportate allo stesso ovvero se deve riconsiderarsi anche tutto ciò che con lo stesso era stato autorizzato.

A tal proposito si riporta integralmente il parere espresso dal Segretario Generale dell'Ente “*Il potere di annullamento d'ufficio, come noto, non ha avuto un fondamento legislativo fino all'intervento della L. n.15 dell'11 febbraio 2005. Tuttavia, sin dalla prima metà del secolo scorso, tale potere era ritenuto pacifico nel nostro ordinamento. In particolare, la c.d. autotutela decisoria si configura come il potere dell'amministrazione di procedere, anche di propria iniziativa, al riesame dei propri atti successivamente al perfezionamento degli stessi e alla produzione dei relativi effetti, venendo ad incidere unilateralmente (ed anche in modo svantaggioso) sulla posizione giuridica dei soggetti interessati e financo dei terzi, al fine di eliminare, con effetti ex tunc, i provvedimenti ritenuti illegittimi e inidonei a realizzare il pubblico interesse. Tale potere era considerato inconsueto poiché scaturente dalla stessa norma attributiva del potere esercitato con l'adozione del provvedimento di primo grado. Quanto ai presupposti necessari per poter ricorrere al potere di annullamento in autotutela la giurisprudenza, in assenza di una disciplina normativa, non rinveniva alcun limite temporale entro il quale il provvedimento di annullamento poteva essere adottato, ritenendo tale potere una prerogativa immanente della P.A.. Pacifico, poi, era il carattere discrezionale del potere, da cui scaturiva un generale obbligo per l'Amministrazione di motivare compiutamente la propria scelta, con particolare riferimento alla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale all'eliminazione dell'atto viziato o ritenuto non confacente al pubblico interesse. Il potere di autotutela ha poi trovato esplicita codificazione con la L. n.15 dell'11 febbraio 2005. In particolare con l'art. 21-nonies il Legislatore ha esplicitato i presupposti necessari per l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio. Oltre alla illegittimità dell'atto, la norma richiede in primo luogo, l'individuazione di un **interesse pubblico attuale** alla rimozione del provvedimento viziato – inteso quale interesse “ulteriore” rispetto al mero ripristino della legalità violata – e impone la valutazione degli interessi tanto del destinatario del provvedimento illegittimo quanto degli eventuali controinteressati, operando dunque un bilanciamento tra l'interesse pubblico e le esigenze*

giuridicamente rilevanti dei soggetti incisi dal procedimento di secondo grado. Infine, in relazione al profilo “temporale”, la norma precisava che l’annullamento doveva necessariamente avvenire entro un “termine ragionevole”, all’evidente fine di tutelare – in ossequio agli approdi di cui era nel frattempo giunta giurisprudenza comunitaria – l’affidamento ingenerato nei privati dal decorso di un lungo lasso di tempo dall’adozione del provvedimento originario e comunque di garantire la certezza del diritto.

Con l’entrata in vigore della legge 7 agosto 2015, n.124, la c.d. “riforma Madia” è stato introdotto nell’ambito dell’art. 21-nonies un preciso limite temporale – pari a 18 mesi – entro cui l’Amministrazione può legittimamente annullare i provvedimenti autorizzatori o attributivi di vantaggi economici e, superato il quale, il potere di autotutela deve ritenersi esaurito, fatte salve le ipotesi - previste dal comma 2-bis della disposizione in esame – di provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell’atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotto costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato.

*La riforma, dunque, ha superato la tradizionale concezione dell’autotutela quale potere inconsueto insito nelle attribuzioni della Pubblica Amministrazione. La ratio della disposizione va rinvenuta nelle esigenze di tutelare l’affidamento ingenerato nei privati dalle determinazioni adottate dalla Pubblica Amministrazione, in ossequio al principio di buona fede e di tutela del legittimo affidamento, che ha trovato particolare considerazione anche nella giurisprudenza nel senso della **perentorietà dello stesso**, quale “limite temporale assoluto, il suo superamento preclude definitivamente l’esercizio del potere di annullamento d’ufficio dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici precludendo altresì qualsivoglia apprezzamento in merito alla ragionevolezza della relativa tempistica” (Cons. Stato, Sez. V 01.04.2019, n.2129).*

Ulteriore aspetto controverso della riforma concerne l’ambito oggettivo di applicazione del “limite temporale” previsto dalla disposizione, atteso che vi è un’evidente “tensione” tra il tenore letterale dell’art. 21-nonies, che si riferisce ai soli “provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici”, e la ratio sottesa alla sua introduzione.

La giurisprudenza (Cons. Stato, Sez V, 11.06.2021, n.4531 nonché Cons. Stato, Sez V, 18.03.2020, n.1922), dopo alcune oscillazioni, ha adottato un’interpretazione estensiva conforme alla ratio della norma, che ricomprende tutti gli atti ampliativi della sfera giuridica privata, aderendo alle prospettazioni della dottrina più avveduta. Infine, il Legislatore è nuovamente intervenuto con l’art. 63 del c.d. Decreto Semplificazioni 2021 (DL 77/2021), sulla disciplina dell’annullamento d’ufficio, riducendo da 18 a 12 mesi il termine di cui al

comma 1 dell'art. 21-nonies, limitando ulteriormente lo spatum deliberandi della P.A. a favore di una maggior tutela degli interessi (economici) privati e del principio del legittimo affidamento. Da quanto detto emerge che la SV non può esercitare il potere di annullamento in sede di autotutela del planovolumetrico già approvato, in considerazione del considerevole lasso di tempo trascorso e del suo mancato annullamento da parte del giudice amministrativo, ed esaminare la proposta di variante alla luce della vigente normativa”.

Altre obiezioni riportate nell'atto di citazione riguardano la mancata delega da parte del Condominio Ponte Nuovo, documento che è stato fornito all'Ente dalla Società Pindaro S.r.l. con protocollo n. 44671 del 18/10/2022, veniva contestato che il progetto urbanistico veniva solamente sottoscritto da un Geometra, figura professionale non abilitata alla presentazione di detti atti, anche questa obiezione risulta superata dalla presentazione con firma dell'Arch. Alberto Bisciardi degli elaborati progettuali pervenuta al protocollo dell'Ente in data 07/07/2022 al n. 28478, infine ultima accezione sollevata riguarda la distanza dalla Casa funeraria già presente ed operante sul lotto di progetto, con verbale n. 69/2 del 1 giugno 2022, la Regione Abruzzo modifica la legge regionale 10 agosto 2012, n. 41, all'art. 37 comma 4 viene fissato quanto segue “*Le case funerarie non possono essere collocate ad una distanza inferiore di mt. 250 da strutture sanitarie residenziali pubbliche o private e strutture socio-sanitarie residenziali.....*”, appare del tutto evidente che la fissazione della distanza dei 250 mt. riguarda esclusivamente le case funerarie di nuova edificazione, non potendo la legge porre un effettivo vincolo di inedificabilità per quel che concerne quanto già realizzato e funzionante.

Alla luce di quanto sopra, si esamina la proposta progettuale di variante al “planivolumetrico in zona socio sanitaria approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017”

VERIFICA URBANISTICA

L'intervento viene effettuato in “Zona per attrezzature socio sanitarie” (*Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968*) art. 3.16 N.T.A.

Tale zona è destinata ad attrezzature sanitarie, comprese le attività complementari a quella sanitaria in senso stretto, come le sedi amministrative, di ricerca per convegni e per pubbliche relazioni, e ad attrezzature assistenziali come case per anziani, per studenti, collegi, colonie, mense, convitti, seminari ecc.

Sono previsti i seguenti parametri:

- *Parcheggi pubblici = P1 = 15mq/100 mq. di Su.*

- *Opere di urbanizzazione primaria.*
- *Superficie minima di intervento = Sm = 20.000 mq.*
- *Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq./ha.*
- *Rapporto di copertura = Q = 25% di St.*
- *Altezza massima = H = 14,50mt.*
- *Indice di visuale libera = V1 = 1.*

Superficie Territoriale

- St = foglio 49

particelle 224, 504, 1484, 1483, 1486, 1485, 1482, 342, 471, 1487, 1480, 1481, 1478, 1503, 1502, 1501, 1500, 1506, 1496, 1505, 1399, 1429, 67, 1474, 1476, 1473, 448, 450, 69, 265, 266 e 267 (come attualmente censite)

- Superficie minima di intervento 20.000 mq
- Superficie territoriale di progetto in Zona Socio Sanitaria 28.153 mq (tra il conteggio della superficie territoriale in Zona Socio Sanitaria effettuato dall’Ufficio e quanto indicato nella scheda esplicativa redatta dal progettista ed allegata al progetto, emerge una lieve discrepanza che comunque non risulta decisiva ai fini delle superfici utili proposte)

Terreni ora costituenti un unico lotto a seguito dei rogiti di acquisto per Notaio Dott. Vittorio Altiero: rep. 55685 del 23/07/2019, rep. 55311 del 09/04/2019 e rep. 55499 del 04/06/2019.

Superficie totale a disposizione comprensiva di altre destinazioni mq. 30.100 (28.153 + 1.947)

Superfici cedute al Comune di Sulmona con atto Notaio Vittorio Altiero quali parcheggi pubblici (P1) mq. 648,00, particelle 1481, 1478, 1476 e 1473 foglio 49

Superficie territoriale mq 28.153

- Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq./ha
- Superficie Utile max realizzabile = mq. 28.153 x 0.3 = mq. 8.445,90

Alla superficie utile di mq. 8.445,90 va aggiunta la superficie utile di mq. 388,40, già inclusa nel planivolumetrico approvato con Delibera della Giunta comunale n. 189 del 19/09/2017, poiché con atto notarile del Notaio Francesco Benedetti rep. 78204, racc. 18127 del 22/10/2010, la predetta superficie utile derivante da una superficie fondiaria di mq. 16.428, superficie dichiarata dalla società FIR Sas nell’istanza in atti al prot. n. 32878 del 29/07/2019, quale superficie in zona socio sanitaria di proprietà della medesima e derivante dall’atto notarile sopra riportato, sempre secondo il quale la Società FIR Sas mantiene il diritto di sfruttamento edificatorio per mq. 4540.

- Superficie Utile max realizzabile = mq. 8.445,90 + mq. 388,40 = mq. 8.834,30

Superficie Utile di progetto

- Fabbricato A (dest. Socio sanitaria) = mq. 2.957
- Fabbricato B (dest. Socio sanitaria) = mq. 2.553
- Fabbricato C (dest. Casa funeraria) = mq. 907
- Fabbricato D (dest. Socio sanitaria)= mq. 2.370 (superficie incrementata rispetto al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale 189/2017)

Totale S.U. mq. 8.787,00 < mq. 8.834,30

Rapporto di copertura

- Rapporto di copertura max Q = 25% di St
- Superficie coperta max realizzabile = mq. 28.153 x 25% = mq. 7.038,25
- Superficie coperta di progetto = mq. 3.588,00
- Rapporto di copertura di progetto mq. 3.588,00 / mq.28.153 = 12,74% < 25%
- Superficie coperta di progetto mq. 3.588,00 < mq.7.038,25 Superficie coperta max realizzabile

Parcheggi pubblici e privati

- Parcheggi pubblici P1 = 15mq/100mq, di SU = mq. 8.787 x 15% = mq. 1.318,05
 - Parcheggi pubblici di progetto P1 = mq. 1.387,87 > mq. 1.318,87

 - Parcheggi privati L. 122/90 = 1mq./10mc.
 - Fabbricato A (dest. Socio sanitaria) mc. 10.645,20/10 = mq. 1064,52
 - Fabbricato B (dest. Socio sanitaria) mc. 8.680,20/10 = mq. 868,02
 - Fabbricato C (dest. Casa funeraria) = mc. 4353,60/10 = mq. 435,36
 - Fabbricato D (dest. Socio sanitaria)= mc. 8.275,00/10 = mq. 827,50
- Totale parcheggi privati minimi P3 mq. 3.195,40,
- Totale parcheggi privati di progetto P3 mq. 5.963,00 > mq. 3.195,40, di cui coperti mq. 462.

Riepilogo aree destinate a parcheggio pubblico cedute e da cedere

Parcheggi pubblici da cedere a seguito di delibera G.C. n. 189/2017 mq. 1187,55;

Parcheggi ceduti con atto notarile mq. 648,00

Restano da cedere con le modalità di cui alla delibera G.C. n. 189/2017 mq. (1187,55 – 648,00) = mq. 539,55

Parcheggi da cedere per variante al planivolumetrico mq. (1.318,87 – 1.187,55) = mq. 131,32

Totale parcheggi da cedere mq. (539,55 + 131,32) = mq. 670,87

Altezze e distanze di piano

Altezza massima = H = 14,50mt

Indice di visuale libera = V1 = 1 (art. 2.32 N.T.A.)

Distanza D1 = V1

Altezze e distanze di progetto

Fabbricato A = H = mt 14,20 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato B = H = mt 11,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato C = H = mt 6,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato D = H = mt 14,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Alla luce dei riscontri effettuati, sulla base della documentazione fornita e sulla base di quanto espresso in premessa, si ritiene la proposta progettuale, di variante al planivolumetrico di coordinamento dell'area destinata ad attrezzature socio sanitarie (art. 3.16 N.T.A) situata in viale Mazzini, conforme alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. vigente, pertanto si esprime parere favorevole.

Sulmona 06/12/2022

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Alessandro Litigante



Città di Sulmona

Medaglia d'Argento al Valor Militare

III RIPARTIZIONE

**PIANIFICAZIONE - GESTIONE TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO DELL'AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIA (Art. 3.16 N.T.A.)

PREMESSO CHE:

Con delibera di Giunta Comunale n.189 del 19 settembre 2017 veniva approvato il progetto, planivolumetrico di coordinamento e approvazione schema atto di cessione delle aree per la realizzazione di parcheggi pubblici, a seguito di richiesta dei Sig.ri:

- Di Gianfilippo Loreto, amministratore della società Centro Servizi gli Asfodeli S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 52, 1445, 1449, 1456, 1457 e 50;
- Di Gianfilippo Roberto, amministratore della società New Deal S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1443 e 1447 e delegato per conto dei proprietari della particella 1399 del foglio 49 (edificio A);
- Giannella Maddalena, amministratrice della società Le Nuage S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 448, 450, 69, 265, 266, 267 e 1399;
- Antonio Salutari, amministratore della società Casa S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1442, 1444, 1446, 1448, 1450, 1452 e 1455;
- Alberti Riccardo, amministratore della società Ponte Nuovo S.r.l., proprietaria del terreno al foglio 49 particella 1429
- Franco Andrea Casciani, delegato dalla Sig.ra Lepore Silvana proprietaria del terreno al foglio 49 particella 51;

sull'area sita in Sulmona, viale Mazzini, contraddistinta dalle particelle sopra riportate e ricadente in "Zona per attrezzature Socio-Sanitarie" (art. 3.16 N.T.A. del P.R.G.), al fine di

realizzarvi un edificio destinato a casa funeraria, indicato sugli elaborati grafici come fabbricato “C” ed un edificio con destinazione socio-sanitaria, indicato sugli elaborati grafici come fabbricato “D”, modificando e ridefinendo la sistemazione urbanistica dell’area medesima;

- che con atto notarile redatto dal Notaio Dott. Vittorio Altiero di Sulmona, repertorio N.53886, raccolta 34460 del 21/12/2017, sono state cedute al Comune di Sulmona le aree destinate a parcheggio pubblico (P1);

- che con nota del 08/08/2019, in atti al numero 34582 di protocollo, la Sig.ra Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società Pindaro S.r.l., con sede a [REDACTED] in via [REDACTED], chiede l’approvazione del progetto di variante al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 di cui sopra, progetto di variante che reca sulle testatine i nomi dei progettisti Geom. Franco Andrea Casciani e Arch. Alberto Bisciardi;

che i Sig.ri:

- Di Gianfilippo Loreto, amministratore della società Centro Servizi gli Asfodeli S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1482, 1480, 1503 e 1501;
- Di Gianfilippo Roberto, amministratore della società New Deal S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 342, 471, 1487, 1496, 1505 e 1474;
- Caliendo Junior Ennio, amministratore della società Casa S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 1500, 1502 e 1506;
- Di Gianfilippo Oscar, in qualità di amministratore della società Ponte Nuovo S.r.l., proprietaria del terreno al foglio 49 particella 1429;
- Giannella Maddalena, amministratrice della società Le Nuage S.r.l., proprietaria dei terreni al foglio 49 particelle 448, 450, 69, 265, 266 e 267;

hanno delegato con separati atti, la Sig.ra Rosaria Verrecchia a presentare il progetto di variante del planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale sopra richiamata;

- che la superficie territoriale del planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 era di complessivi mq. 25.128;
- che la società Pindaro S.r.l., a seguito di acquisto con rogiti notarili per Notaio Dott. Vittorio Altiero: Rep. 55685 del 23/07/2019, Rep. 55311 del 09/04/2019 e Rep. 55499 del 04/06/2019, ha incrementato la superficie territoriale di sua proprietà, ricadente nella variante generale al P.R.G. in zona per attrezzature socio-sanitarie (art. 3.16 N.T.A.) di mq 3.025, derivanti dall’acquisto delle particelle 224 (mq. 615), 504 (mq.

580) e 67 (mq. 1.830) del foglio 49, alla luce dei nuovi terreni acquisiti, la superficie territoriale in “Zona per attrezzature Socio-Sanitarie” (art. 3.16 N.T.A. del P.R.G.) da utilizzare per la variante al planivolumetrico derivante dalla somma di mq. 25.128 come dal planivolumetrico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 oltre alle nuove particelle come sopra riportato di mq. 28.153 (mq. 25.128 + mq. 3.025 = mq. 28.153).

L’Ufficio nella persona dell’allora Responsabile del Procedimento, ha istruito la richiesta di variante al planivolumetrico, esprimendo parere favorevole in data 25/05/2020 ed in pari data, ha rimesso alla Giunta Comunale la proposta di delibera n.1145 per l’approvazione dello stesso, proposta che ha ricevuto i pareri favorevoli di regolarità sia tecnica che contabile, dagli atti non si evince la motivazione per la quale la proposta non è stata discussa dalla Giunta Comunale.

In data 06/12/2021 con protocollo 50035, il Geom. Franco Andrea Casciani comunica di aver rinunciato in data 02/11/2021 agli incarichi professionali affidati dalla società Pindaro S.r.l. ed inerenti la realizzazione di una residenza per anziani in Sulmona in Località Ponte Nuovo.

In data 16/12/2021 con protocollo 51745, l’Arch. Alberto Bisciardi, a seguito della rinuncia del Geom. Franco Andrea Casciani, come sopra riportata, chiede che il progetto per la realizzazione della residenza anziani presentata presso il SUAP di codesto Comune tramite la scrivania informatica del Geom. Casciani stesso, venga trasferita integralmente sulla propria scrivania virtuale in quanto entrambi erano congiuntamente progettisti e direttori dei lavori.

In seguito alla nota della Società Pindaro S.r.l., assunta al protocollo 2205 in data 18/01/2022, nella quale si chiedeva tra le altre cose anche il riesame della pratica stessa di variante, si è proceduto ad esaminare nuovamente la richiesta di variante al planivolumetrico, l’inizio del riesame è stato comunicato alla stessa Società con protocollo 9092 in data 03/03/2022.

Sono state richieste integrazioni documentali all’Arch. Alberto Bisciardi in data 23/05/2022 con protocollo 21121, le quali sono state parzialmente fornite in data 07/07/2022 con protocollo 28478, nel ritrasmettere la documentazione il progettista nella lettera di accompagnamento comunica che:

“gli elaborati che vengono inviati sono perfettamente conformi a quanto a suo tempo presentato e rispetto ai quali l’ufficio urbanistica del comune di Sulmona ha già espresso il suo parere favorevole”.

“si precisa inoltre che per mero problema di battitura la part. 1500 è stata indicata nella stesura precedente con una superficie di mq 4990 mentre in realtà tale superficie è di mq 4940.

Tale differenza ha ridotto di pochi metri sia la superficie territoriale che la capacità edificatoria del compendio urbanistico, che resta comunque sempre superiore alle consistenze progettuali previste”.

“Si comunica inoltre che le particelle n.1502 e n.1506, rispettivamente nel progetto già in atti di proprietà della società Centro Servizi gli Asfodeli srl e New Deal srl., sono state entrambe acquistate dalla società Casa srl, che ha già a suo tempo espresso il consenso alla presentazione del planivolumetrico”.

Dato che la richiesta di integrazione è stata parzialmente soddisfatta si è proceduto ad effettuare una nuova richiesta in data 05/08/2022 con prot. 33283, alla quale è seguita una nota di richiesta di specificazione da parte del legale della Società Pindaro S.r.l. in data 08/08/2022 con prot. 33407, alla quale l’ufficio ha risposto meglio specificando le richieste in data 01/09/2022 con prot. 36689.

Alla richiesta di integrazioni come sopra rappresentata è stato risposto in data 18/10/2022 con prot. 44761, in questa occasione è stata fornita la delega alla Sig.ra Rosaria Verrecchia a presentare il progetto di variante del planivolumetrico, datata 13/10/2022, da parte del Sig. Ermanno D’Artista, in qualità di amministratore del condominio “Ponte Nuovo”, per il fabbricato distinto in catasto al foglio 49 particella 1399;

E’ stato richiesto parere legale in merito alla richiesta di variante al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017 ossia, nello specifico, se bisogna riconsiderare nella globalità la proposta progettuale, ovvero se la stessa debba essere istruita dando per consolidato il planivolumetrico già approvato e quindi considerare le sole innovazioni apportate allo stesso oppure se occorre riconsiderare anche tutto ciò che con lo stesso era stato autorizzato.

Il parere acquisito specifica che per il caso in esame non si può esercitare il potere di annullamento in sede di autotutela del planivolumetrico già approvato, in considerazione del notevole lasso di tempo trascorso e del suo mancato annullamento da parte del giudice amministrativo, ed esaminare la proposta di variante alla luce della vigente normativa.

Alla luce di quanto sopra, si esamina la proposta progettuale di variante al “planivolumetrico in zona socio sanitaria approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 19/09/2017”

VERIFICA URBANISTICA

L’intervento viene effettuato in “Zona per attrezzature socio sanitarie” (*Zona F ai sensi dell’Art.2 del D.M. 2.4.1968*) art. 3.16 N.T.A.

Tale zona è destinata ad attrezzature sanitarie, comprese le attività complementari a quella sanitaria in senso stretto, come le sedi amministrative, di ricerca per convegni e per pubbliche relazioni, e ad attrezzature assistenziali come case per anziani, per studenti, collegi, colonie, mense, convitti, seminari ecc.

Sono previsti i seguenti parametri:

- *Parcheggi pubblici = $P1 = 15\text{mq}/100\text{ mq. di Su.}$*
- *Opere di urbanizzazione primaria.*
- *Superficie minima di intervento = $Sm = 20.000\text{ mq.}$*
- *Indice di utilizzazione territoriale = $Ut = 3.000\text{ mq./ha.}$*
- *Rapporto di copertura = $Q = 25\% \text{ di St.}$*
- *Altezza massima = $H = 14,50\text{mt.}$*
- *Indice di visuale libera = $VI = 1.$*

Superficie Territoriale

- *St = foglio 49*

particelle 224, 504, 1484, 1483, 1486, 1485, 1482, 342, 471, 1487, 1480, 1481, 1478, 1503, 1502, 1501, 1500, 1506, 1496, 1505, 1399, 1429, 67, 1474, 1476, 1473, 448, 450, 69, 265, 266 e 267 (come attualmente censite)

- *Superficie minima di intervento 20.000 mq*
- *Superficie territoriale di progetto in Zona Socio Sanitaria 28.153 mq (tra il conteggio della superficie territoriale in Zona Socio Sanitaria effettuato dall'Ufficio e quanto indicato nella scheda esplicativa redatta dal progettista ed allegata al progetto, emerge una lieve discrepanza che comunque non risulta decisiva ai fini delle superfici utili proposte)*

Terreni ora costituenti un unico lotto a seguito dei rogiti di acquisto per Notaio Dott. Vittorio Altiero: rep. 55685 del 23/07/2019, rep. 55311 del 09/04/2019 e rep. 55499 del 04/06/2019.

Superficie totale a disposizione comprensiva di altre destinazioni mq. 30.100 (28.153 + 1.947)

Superfici cedute al Comune di Sulmona con atto Notaio Vittorio Altiero quali parcheggi pubblici (P1) mq. 648,00, particelle 1481, 1478, 1476 e 1473 foglio 49

Superficie territoriale mq 28.153

- *Indice di utilizzazione territoriale = $Ut = 3.000\text{ mq./ha}$*
- *Superficie Utile max realizzabile = mq. $28.153 \times 0.3 = \text{mq. } 8.445,90$*

Alla superficie utile di mq. 8.445,90 va aggiunta la superficie utile di mq. 388,40, già inclusa nel planivolumetrico approvato con Delibera della Giunta comunale n. 189 del 19/09/2017, poiché con atto notarile del Notaio Francesco Benedetti rep. 78204, racc. 18127 del

22/10/2010, la predetta superficie utile derivante da una superficie fondiaria di mq. 16.428, superficie dichiarata dalla società FIR Sas nell'istanza in atti al prot. n. 32878 del 29/07/2019, quale superficie in zona socio sanitaria di proprietà della medesima e derivante dall'atto notarile sopra riportato, sempre secondo il quale la Società FIR Sas mantiene il diritto di sfruttamento edificatorio per mq. 4540.

- Superficie Utile max realizzabile = mq. 8.445,90 + mq. 388,40 = mq. 8.834,30

Superficie Utile di progetto

- Fabbricato A (dest. Socio sanitaria) = mq. 2.957
- Fabbricato B (dest. Socio sanitaria) = mq. 2.553
- Fabbricato C (dest. Casa funeraria) = mq. 907
- Fabbricato D (dest. Socio sanitaria)= mq. 2.370 (superficie incrementata rispetto al planivolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale 189/2017)

Totale S.U. mq. 8.787,00 < mq. 8.834,30

Rapporto di copertura

- Rapporto di copertura max Q = 25% di St
- Superficie coperta max realizzabile = mq. 28.153 x 25% = mq. 7.038,25
- Superficie coperta di progetto = mq. 3.588,00
- Rapporto di copertura di progetto mq. 3.588,00 / mq.28.153 = 12,74% < 25%
- Superficie coperta di progetto mq. 3.588,00 < mq.7.038,25 Superficie coperta max realizzabile

Parcheggi pubblici e privati

- Parcheggi pubblici P1 = 15mq/100mq, di SU = mq. 8.787 x 15% = mq. 1.318,05
 - Parcheggi pubblici di progetto P1 = mq. 1.387,87 > mq. 1.318,87
 - Parcheggi privati L. 122/90 = 1mq./10mc.
 - Fabbricato A (dest. Socio sanitaria) mc. 10.645,20/10 = mq. 1064,52
 - Fabbricato B (dest. Socio sanitaria) mc. 8.680,20/10 = mq. 868,02
 - Fabbricato C (dest. Casa funeraria) = mc. 4353,60/10 = mq. 435,36
 - Fabbricato D (dest. Socio sanitaria)= mc. 8.275,00/10 = mq. 827,50
- Totale parcheggi privati minimi P3 mq. 3.195,40,

Totale parcheggi privati di progetto P3 mq. 5.963,00 > mq. 3.195,40, di cui coperti mq. 462.

Riepilogo aree destinate a parcheggio pubblico cedute e da cedere

Parcheggi pubblici da cedere a seguito di delibera G.C. n. 189/2017 mq. 1187,55;

Parcheggi ceduti con atto notarile mq. 648,00

Restano da cedere con le modalità di cui alla delibera G.C. n. 189/2017 mq. (1187,55 – 648,00) = mq. 539,55

Parcheggi da cedere per variante al planivolumetrico mq. (1.318,87 – 1.187,55) = mq. 131,32

Totale parcheggi da cedere mq. (539,55 + 131,32) = mq. 670,87

Altezze e distanze di piano

Altezza massima = H = 14,50mt

Indice di visuale libera = V1 = 1 (art. 2.32 N.T.A.)

Distanza D1 = V1

Altezze e distanze di progetto

Fabbricato A = H = mt 14,20 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato B = H = mt 11,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato C = H = mt 6,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Fabbricato D = H = mt 14,00 < mt 14,50 distanza D1 > V1

Alla luce dei riscontri effettuati, sulla base della documentazione fornita e sulla base di quanto espresso in premessa, si ritiene la proposta progettuale, di variante al planivolumetrico di coordinamento dell'area destinata ad attrezzature socio sanitarie (art. 3.16 N.T.A) situata in viale Mazzini, conforme alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. vigente ed alla delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2016, pertanto si esprime parere favorevole.

Sulmona 11/11/2022

[REDACTED]
Arch. Alessandro Litigante
[REDACTED]

REGIONE ABRUZZO

COMUNE DI SULMONA

PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO
DI UN AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIO SANITARI
VARIANTE
AL PIANO APPROVATO CON D.G. COMUNALE N. 189 DEL 19.09.17

PROGETTAZIONE URBANISTICA



Arch. Alberto Bisciardi
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Prov. di L'Aquila al n° 286

COMMITTENTE

PINDARO S.R.L ED ALTRI

UBICAZIONE

SULMONA - Strada Vicinale Buca Della Grotta
Foglio 49 p.lla VARIE

Arch. Alberto Bisciardi

IL COMMITTENTE

Sulmona, li 08.07.2019

aggiornamento testata 24/06/2022

TAVOLA

1

CONTENUTO

RELAZIONE TECNICA INTERVENTO

RELAZIONE TECNICA INTERVENTO

PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO DI UN'AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIO SANITARI VARIANTE

AL PIANO APPROVATO CON DELIBERA GIUNTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2019

GENERALITA'

Il presente intervento è proposto a **VARIANTE** del Planovolumetrico approvato con Delibera di Giunta Comunale del Comune di Sulmona n.° 189 del 19.09.19.

Rispetto alla progetto approvato, la VARIANTE proposta scaturisce dall'acquisizione di ulteriori lotti di terreno da parte dei proponenti l'intervento che ne consentono una maggiore edificabilità ed una migliore organizzazione urbanistica.

Il lotto, a seguito dei recenti atti notarili di acquisto, si presenta ora in unico corpo con una superficie complessiva pari a mq. 30173 di cui mq. 28226 ricadenti in area "Socio-Sanitaria" Art. 3.16 delle vigenti N.T.A. Il lotto minimo richiesto è pari a 20.000 mq.

L'organizzazione planimetrica proposta tiene conto dei permessi di costruire già rilasciati, e dei nuovi interventi proposti con il precedente planovolumetrico.

UBICAZIONE

L'area oggetto della presente, è posta a ridosso del polo ospedaliero Dell'Annunziata , racchiusa tra lo stesso, e la strada Statale 17 dell'Appennino Abruzzese.

Il complesso si connette su Viale Mazzini con una viabilità pubblica , che a seguito di interventi realizzati (pubblico-privato) e da realizzarsi (vedasi piano triennale oo.pp. Comune di Sulmona) sta assumendo le caratteristiche di viabilità primaria.

Il complesso immobiliare è posizionato in maniera strategica rispetto alla zona , la Statale 17 posta nelle immediate vicinanze lo collega direttamente a Castel Di Sangro e tramite Autostrada A 25 a Roma e Pescara .

Rispetto alla Città di Sulmona l'intervento è posto in maniera ottimale, perché connesso direttamente con Viale Mazzini e, quindi, alla viabilità cittadina prossima al centro storico, perfettamente servito dai mezzi pubblici, ma raggiungibile anche a piedi.

ORGANIZZAZIONE URBANISTICA

Il complesso è costituito da una molteplicità di terreni facenti capo a più proprietà che in maniera sinergica hanno costituito un unico lotto urbanistico. Rispetto al progetto planovolumetrico approvato, sono state recentemente acquisite ulteriori aree distinte nel CT al foglio 49. P.Ile 224, 504 e 67 eliminando, di fatto, la non contiguità di alcuni terreni con il precedente "lotto unico".

I terreni coinvolti, la destinazione degli stessi, le superfici edificabili e le proprietà a cui fanno capo sono elencati nelle tabelle allegate.

Con il presente progetto di VARIANTE l'area viene disciplinata con una viabilità che connette il complesso con la rete viaria cittadina, in particolare la strada interpunderale Buco della Grotta che segna il confine con l'adiacente ospedale viene potenziata e si connette a viale Mazzini con uno svincolo in gran parte realizzato frutto di una collaborazione tra le proprietà dell'area oggetto della presente, la ASL n° 1 Abruzzo ed il comune di Sulmona.

La strada lambisce la viabilità in fase di realizzazione posta nella parte posteriore del polo ospedaliero a cui in un futuro , con l'accordo tra le parti potrebbe connettersi , ottenendo il duplice effetto di collegare viale Mazzini sia con l'area a servizi oggetto della presente , che con il nuovo parcheggio dell'ospedale, e da questo congiungersi con via Montesanto e quindi con l'accesso al NUOVO OSPEDALE.

A questo tracciato di interconnessione con la città si unisce la viabilità necessaria a servire l'edificazione prevista.

Il lotto è organizzato con un nucleo centrale destinato a parcheggio intorno al quale sono posizionati gli edifici in costruzione denominati A - B e C oltre ad un quarto edificio denominato Fabbricato D su cui è

stata caricata la capacità edificatoria ulteriormente acquisita, scaturente dai recenti rogiti notarili, per complessivi mq. 2370. Residuano mq. 54,20 di S.U. non utilizzata.

DISTANZE

L'Art. 2.33 disciplina le distanze distinguendole nel seguente modo :

D1 distanze dai confini di proprietà

D2 distanze dai confini di zona

D3 distanze dagli edifici prospicenti

Nella Zona urbanistica di intervento " Attrezzature Socio-Sanitarie " di cui all'art. 3.16 delle N.T.A. viene indicato il solo parametro riferito al Indice di visuale libera VI = 1

Per gli altri parametri non essendo stati esplicitamente indicati, si applicano i minimi previsti dalla norma di piano , così come disposto dall'art. 2.33 delle NTA .

Pertanto si avrà:

D1 distanze dai confini di proprietà > ml 5

D2 distanze dai confini di zona > dell'altezza del fabbricato prospiciente

D3 distanze dagli edifici prospicenti > ml 10

Si precisa che tutti gli edifici rispettano ampiamente le distanze minime previste tranne che l'edificio B già edificato con concessione diretta, la cui distanza dai confini di proprietà è comunque pari a ml 5.

DIMENSIONAMENTO

Superficie lotto(area socio-sanitaria) mq 28.176 > mq 20.000 lotto minimo

Indice di zona 3.000 mq/ha pari a 0.3 mq/mq

Su max esprimibile 28.176 x 0.3 = mq 8.452,80

Alla sup. utile sopra calcolata vanno aggiunti mq 388,40 di Su rimasti in capo alla San Panfilo s.r.l. in forza dell'atto di compravendita notaio Benedetti in data 22/12/2010 rep 78204 racc. 18127 , con il quale la San Panfilo ha ceduto alla FIR srl 16.428 mq di terreni ricadenti in zona a servizi socio sanitari con un capacità edificatoria limitata a mq 4.540 di Su contro i 4.928,40 che l'area avrebbe potuto esprimere;

Si precisa che i terreni in questione erano parte di un lotto unitario di mq 39.690 mq di proprietà della società San Panfilo srl , sul quale sono state rilasciate le autorizzazioni per la realizzazione degli edifici A e B, così come ampiamente riportato nelle relazioni indicate al Planovolumetrico approvato con delibera 189/19.

Pertanto si avrà :

Su max realizzabile = mq 8.452,80 + 388,40 = mq 8.841,20

Rapporto di copertura Q = 25%

Superficie Coperta max = 28.176 x25% = mq 7.044,00

Fabbisogno parcheggi

Parcheggi pubblici P1 1mq/15mq

Parcheggi privati P2/P3 1mq/10mc

DATI DI PROGETTO

Edifici a destinazione Socio Sanitaria

Fabbricato A (Già Realizzato)

Su = mq 2957

Volume = mq 2.957 x 3.60= mc 10.645,20

Sc = mq 788,50

Fabbricato B (In corso di realizzazione)

Su di piano mq 851

Su tot. = 851 x 3 = mq 2.553

Volume = mq 2.553 x 3,40= mc 8.680,20

Sc = mq 926,50

Fabbricato C - Casa Funeraria

Su = mq 907

Volume = mq 907 x 4,80= mc 4.353,60

Sc = mq 1.080,50
Fabbricato D (da realizzare)
Su = mq 2.370

Volume = 2.370 x 3.50 = mc 5.250
Sc = mq 530

Totali
Superficie utile mq 2.957+2.553+907 +2.370= mq 8.787 < 8.841,20
Volume = mc 10.645,2+ 8.680,20 +4.353,60+ 8.275,00 = mc 31.954
Superficie coperta = mq 788.50+926.50 +1.080,50+ 792,50 = mq 3.588,00 < mq 7.056.50

DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI

Parcheggi pubblici e privati

- Parcheggi pubblici = P1 = 15mq/100/ mq. di Su. = mq. 8.787 x 15 % = mq. 1318,05
- Parcheggi pubblici di progetto = P1 = 1387,87 > 1318,05
- Parcheggi privati L. 122/90 = 1mq./10mc.:
 -Fabbricato A mc. 10.645,20/10 = mq. 1064,52
 -Fabbricato B mc. 8680,20/10 = mq. 868,02
 -Fabbricato C mc. 4353,60/10 = mq. 435,36
 -Fabbricato D mc. 8275,00/10 = mq. 827,50

Totale parcheggi minimi mq. 3195,40, parcheggi di progetto mq. 5.693,00 di cui coperti mq. 462,00.

Il parcheggio non è soggetto a valutazione di impatto ambientale VIA.

Come evidenziato in precedenza la presente proposta di VARIANTE del planovolumetrico approvato, comporta una maggiore Superficie Utile da realizzare esclusivamente su Fabbricato denominato "D" che passa dai 1500 mq. previsti a 2370 mq. di progetto. L'aumento di superficie utile è possibile in quanto con le ulteriori aree acquisite (p.lle 224, 504 e 67) il monte complessivo della S.U. è aumentato di mq. 907,50 rispetto a quello approvato.

Sulla scorta dei nuovi terreni acquisiti si è migliorata, inoltre, la viabilità interna e la posizione dei parcheggi pubblici ancora da cedere al Comune di Sulmona. In merito si precisa che sono state oggetto di cessione a titolo gratuito le p.lle 1482, 1478, 1476 e 1473 inerenti le aree di parcheggio (parte) previste nel planovolumetrico approvato.

Restano invariate tutte le altre previsioni progettuali.

Il Progettista

Arch. Alberto Bisciardi

REGIONE ABRUZZO

COMUNE DI SULMONA

PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO
DI UN AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIO SANITARI

VARIANTE

AL PIANO APPROVATO CON D.G. COMUNALE N. 189 DEL 19.09.17

PROGETTAZIONE URBANISTICA



Arch. Alberto Bisciardi
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Prov. di L'Aquila al n° 286

COMMITTENTE

PINDARO S.R.L ED ALTRI

UBICAZIONE

SULMONA - Strada Vicinale Buca Della Grotta
Foglio 49 p.lla VARIE

Arch. Alberto Bisciardi

IL COMMITTENTE

Sulmona, li 08.07.2019

aggiornamento testata 24/06/2022

TAVOLA
2

CONTENUTO
RAFFRONTO TRA PLANOVOLUMETRICO
APPROVATO (D.G.C. 189/2017) E DI VARIANTE

RAFFRONTO TRA PLANOVOLUMETRICO APPROVATO E PLANOVOLUMETRICO DI VARIANTE.

Art. 3.16-Zona per attrezzature socio-sanitarie = S (Zona F ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2.4.1968)

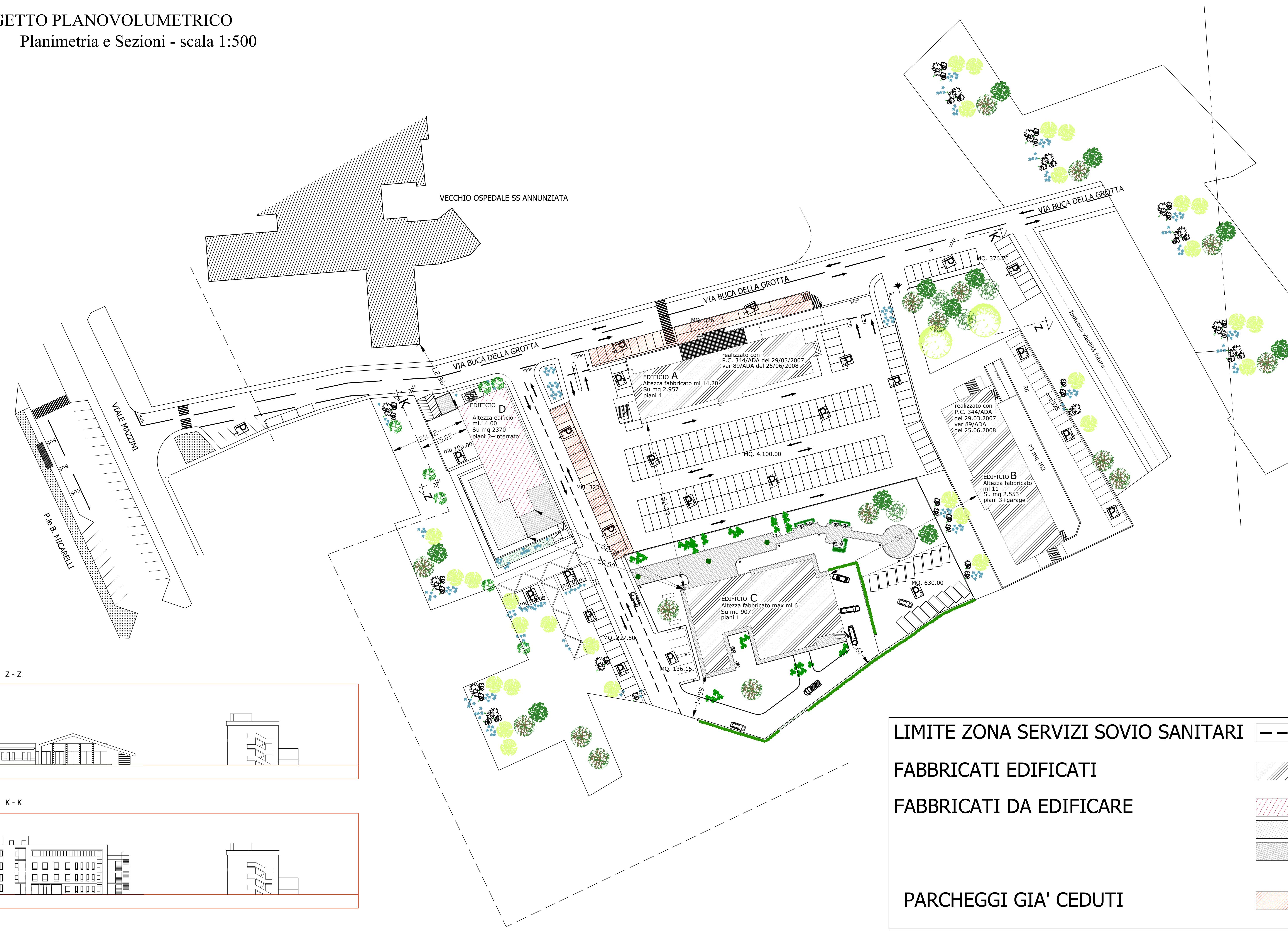
PLANOVOLUMETRICO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.189 DEL 19.09.2017	PROPOSTA DI VARIANTE AL PLANOVOLUMETRICO
<p><u>Superficie utile territoriale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • St = foglio 49 p.lle n.°448, 450, 69, 265, 266, 52, 1445, 1449, 1456, 1457, 1442, 1443, 1444, 1447, 1448, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1399, 1429, 50, 51. • Superficie minima di intervento mq. 20.000 • Superficie territoriale di progetto mq. 20.908 <p>Ai sensi dell'art. 2.22 delle NTA fermo restante il rispetto della S.M. i proponenti trasferiscono, sul lotto di intervento la S.U. derivante da aree destinate ad attrezzature socio sanitarie, ricadenti entro una distanza di mt. 30.00: Superficie territoriale mq. 20.908 + mq. 4220 = mq. 25128;</p> <p>• Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq./ha.</p> <p>• Indice di utilizzazione territoriale max realizzabile: mq 25128x0.3= SU mq. 7.538,40 + mq. 388,40* = mq. 7.926,80</p> <p>(*) n.b. - alla S.U. di mq. 7.538,40 va sommata la S.U. di mq. 388,40 poiché con atto notarile rep. 78204 racc. 18127 del 22.10.2010, la predetta superficie utile derivante da una superficie fondiaria di mq. 16428 di proprietà della società FIR, è rimasta di proprietà della S. Panfilo.</p> <p>• S.U. di progetto: -Fabbricato A (dest. Socio-sanitaria) mq. 2957 -Fabbricato B (dest. Socio-sanitaria) mq. 2553 -Fabbricato C (dest. Casa Funeraria) mq. 907 -Fabbricato D (dest. Socio-sanitaria) mq. 1500 Totale mq. 7917,00 < 7926,80</p> <p><u>Rapporto di copertura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di copertura max realizzabile = Q = 25% di St. = mq. 20908,00 x 25% = mq. 5227,00 • Rapporto di copertura di progetto mq. 3325,50 < 5227 	<p><u>Superficie utile territoriale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • St = foglio 49 p.lle n.°224, 504, 1484, 1483, 1486, 1485, 1482, 342, 471, 1487, 1480, 1481, 1478, 1503, 1502, 1501, 1500, 1506, 1496, 1505, 1399, 1429, 67, 1474, 1476, 1473, 448, 450, 69, 265, 266, 267. (come attualmente censite) • Superficie minima di intervento mq. 20.000 • Superficie territoriale di progetto mq. 28.176 <i>(*) vedasi scheda esplicativa allegata</i> <p>Terreni ora costituenti unico lotto a seguito dei rogiti di acquisto per notaio Altiero: rep. 55685 del 23/07/2019, rep. 55311 del 09/04/2019 e rep. 55499 del 04/06/2019.</p> <p>Superficie totale a disposizione comprensiva di altre destinazioni mq. 30.123 (28176 + 1947)</p> <p>Superfici cedute al Comune di Sulmona con atto notaio Altiero quali parcheggi pubblici (P1) mq. 648,00 p.lle: 1481, 1478, 1476 e 1473.</p> <p>Superficie territoriale mq. 28.176,00;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq./ha. • Indice di utilizzazione territoriale max realizzabile: mq 28176x0.3= SU mq. 8.452,80 + mq. 388,40* = mq. 8.841,20 <p>(*) n.b. - alla S.U. di mq. 8.452,80 va sommata la S.U. di mq. 388,40 poiché con atto notarile rep. 78204 racc. 18127 del 22.10.2010, la predetta superficie utile derivante da una superficie fondiaria di mq. 16428 di proprietà della società FIR, è rimasta di proprietà della S. Panfilo.</p> <p>• S.U. di progetto: -Fabbricato A (dest. Socio-sanitaria) mq. 2957 -Fabbricato B (dest. Socio-sanitaria) mq. 2553 -Fabbricato C (dest. Casa Funeraria) mq. 907 -Fabbricato D (dest. Socio-sanitaria) mq. 2370(*) Totale mq. 8.787,00 < 8.841,20</p> <p>(*) unica sup. incrementata</p> <p><u>Rapporto di copertura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di copertura max realizzabile = Q = 25% di St. = mq. 28176,00 x 25% = mq. 7044,00 • Rapporto di copertura di progetto mq. 3588 < 7.044,00
	1

<p>Parcheggi pubblici e privati</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi pubblici = $P1 = 15\text{mq}/100/\text{mq. di Su.} = \text{mq. } 7917 \times 15\% = \text{mq. } 1187,55$ • Parcheggi pubblici di progetto = $P1 = 1504,00 > 1187,55$ • Parcheggi privati L. 122/90 = 1mq./10mc.: -Fabbricato A mc. $10.645,20/10 = \text{mq. } 1064,52$ -Fabbricato B mc. $8680,20/10 = \text{mq. } 868,02$ -Fabbricato C mc. $4353,60/10 = \text{mq. } 435,36$ -Fabbricato D mc. $5250,00/10 = \text{mq. } 525,00$ Totale parcheggi minimi mq. 2893,00, parcheggi di progetto mq. 4.085 di cui coperti mq. 462,00. <p>Altezze e distanze di piano</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima = $H = 14,50 \text{ mt.}$ • Indice Visuale libera = $V1 = 1$ (art. 2.32) • Distanza $D1 = V1$ <p>Altezze e distanze di Progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato A = $h = \text{mt. } 14.20 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato B = $h = \text{mt. } 11.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato C = $h = \text{mt. } 6.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato D = $h = \text{mt. } 14.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ <p>Casa Funeraria</p> <p>La casa funeraria ubicata nella zona destinata ad attrezzature socio-sanitarie, ha distanza non inferiore a 50,00 metri, misurata dai fili esterni di fabbricati che ospitano attività sanitarie pubbliche o private, o socio sanitarie. L.R. 41/2012 delibera C.C. n.º 58 del 30.11.2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato A mt 53,00 -Fabbricato B mt 51,00 -Fabbricato D mt 54,00 	<p>Parcheggi pubblici e privati</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi pubblici = $P1 = 15\text{mq}/100/\text{mq. di Su.} = \text{mq. } 8.787 \times 15\% = \text{mq. } 1318,05$ • Parcheggi pubblici di progetto = $P1 = 1387,87 > 1318,05$ • Parcheggi privati L. 122/90 = 1mq./10mc.: -Fabbricato A mc. $10.645,20/10 = \text{mq. } 1064,52$ -Fabbricato B mc. $8680,20/10 = \text{mq. } 868,02$ -Fabbricato C mc. $4353,60/10 = \text{mq. } 435,36$ -Fabbricato D mc. $8275,00/10 = \text{mq. } 827,50$ Totale parcheggi minimi mq. 3195,40, parcheggi di progetto mq. 5.693,00 di cui coperti mq. 462,00. <p>Altezze e distanze di piano</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima = $H = 14,50 \text{ mt.}$ • Indice Visuale libera = $V1 = 1$ (art. 2.32) • Distanza $D1 = V1$ <p>Altezze e distanze di Progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato A = $h = \text{mt. } 14.20 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato B = $h = \text{mt. } 11.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato C = $h = \text{mt. } 6.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ -Fabbricato D = $h = \text{mt. } 14.00 < 14.50$ distanza $D1 > V1$ <p>Casa Funeraria</p> <p>La casa funeraria ubicata nella zona destinata ad attrezzature socio-sanitarie, ha distanza non inferiore a 50,00 metri, misurata dai fili esterni di fabbricati che ospitano attività sanitarie pubbliche o private, o socio sanitarie. L.R. 41/2012 delibera C.C. n.º 58 del 30.11.2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato A mt 53,00 -Fabbricato B mt 51,00 -Fabbricato D mt 50,50
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il Progettista
 Arch. Alberto Bisciardi



PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
Planimetria e Sezioni - scala 1:500



REGIONE ABRUZZO
COMUNE DI SULMONA

PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO
DI UN'AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIO SANITARI
VARIANTE

AL PIANO APPROVATO CON D.G. COMUNALE N. 189 DEL 19.09.17

PROGETTAZIONE URBANISTICA
BISCIARDI
Studio di Architettura

Arch. Alberto Bisciardi
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Prov. di L'Aquila al n° 286

COMMITTENTE

PINDARO S.R.L ED ALTRI

UBICAZIONE

SULMONA - Strada Vicinale Buca Della Grotta
Foglio 49 p.lla VARIE

Arch. Alberto Bisciardi

IL COMMITTENTE

Sulmona, il 08.07.2019

aggiornamento testata 24/06/2022

TAVOLA

3

CONTENUTO

VARIANTE AL PLANOVOLUMETRICO

STRALCIO P.R.G. DI SULMONA
Foglio 49 - scala 1:2000

PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 49 - SULMONA - scala 1:2000

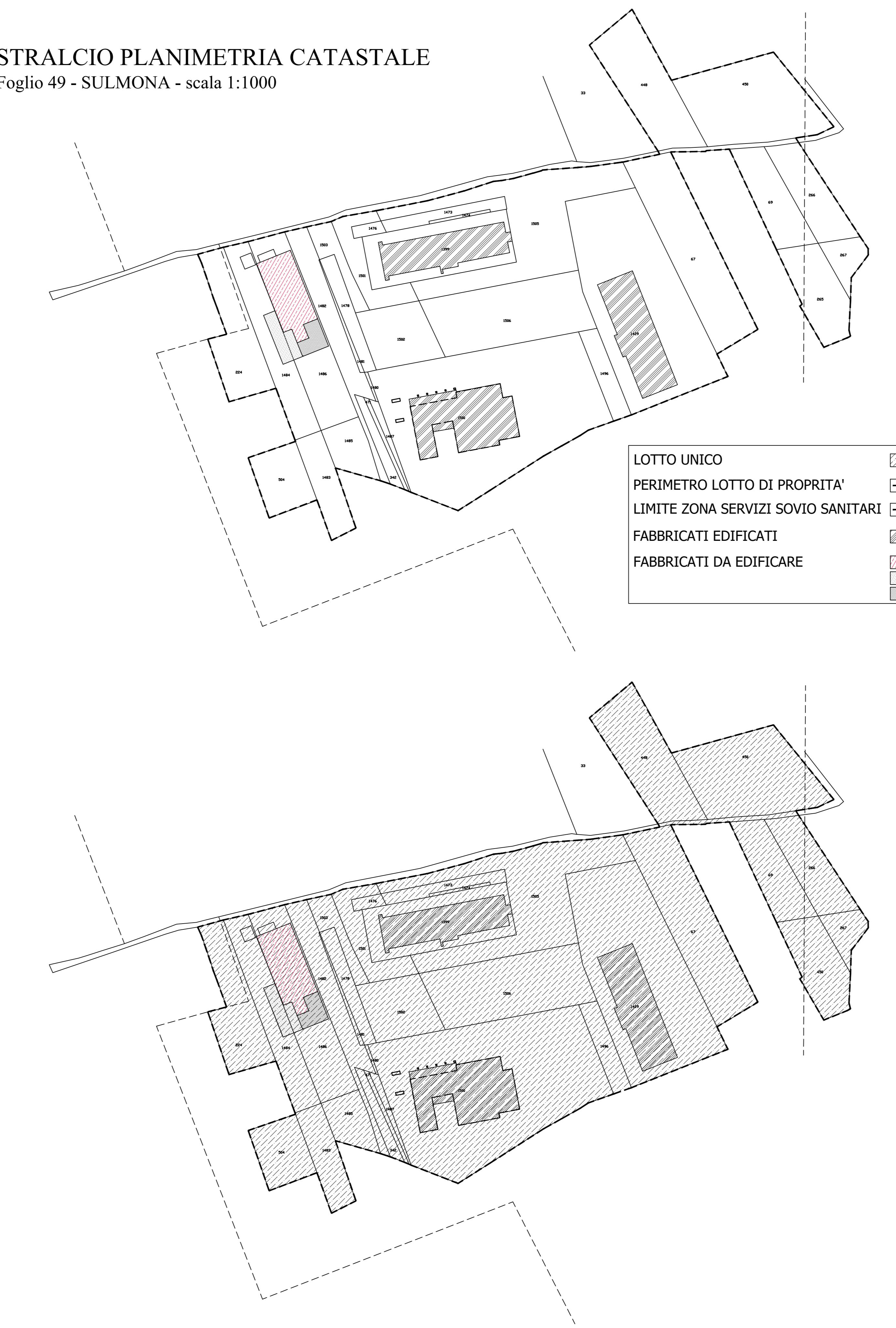


INDIVIDUAZIONE LOTTO URBANISTICO



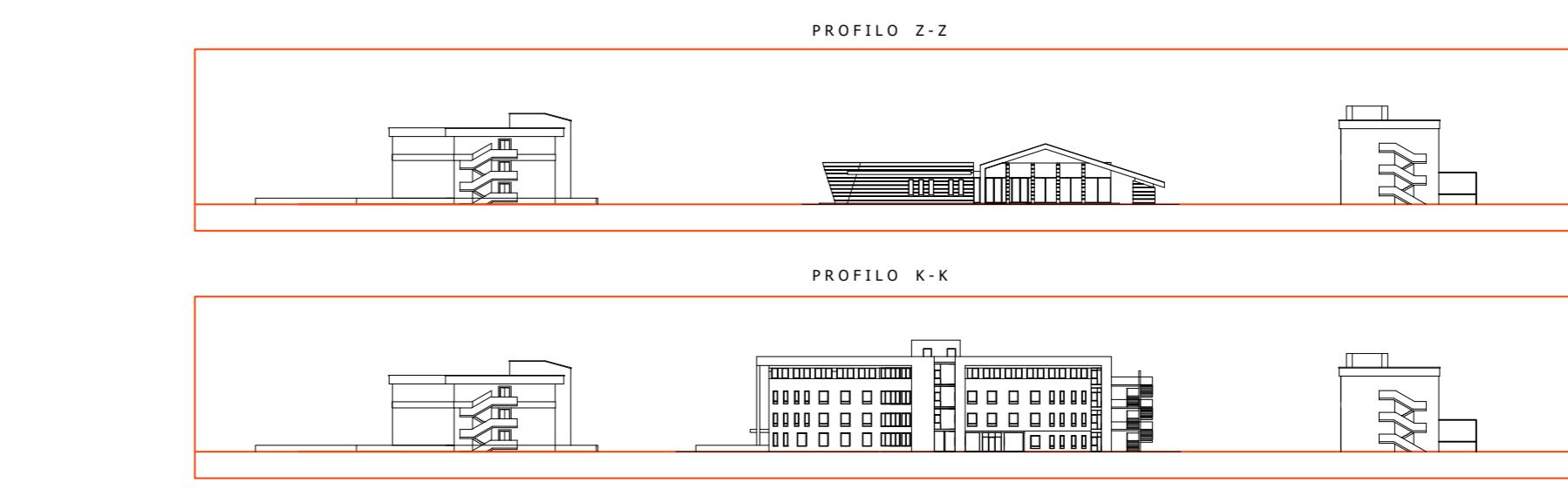
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 49 - SULMONA - scala 1:1000



PROGETTO PLANOVOLUMETRICO

Planimetria e Sezioni - scala 1:1000



REGIONE ABRUZZO

COMUNE DI SULMONA

PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO
DI UN AREA DESTINATA A SERVIZI SOCIO SANITARI

VARIANTE

AL PIANO APPROVATO CON D.G. COMUNALE N. 189 DEL 19.09.17

PROGETTAZIONE URBANISTICA



Arch. Alberto Bisciardi
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Prov. di L'Aquila al n° 286

COMMITTENTE

PINDARO S.R.L ED ALTRI

UBICAZIONE

SULMONA - Strada Vicinale Buca Della Grotta
Foglio 49 p.Ila VARIE

Arch. Alberto Bisciardi

IL COMMITTENTE

Sulmona, lì 08.07.2019

aggiornamento testata 24/06/2022

TAVOLA

4

CONTENUTO

TABELLA SUPERFICI
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

N=-24300

E=40500



1 Particella: 1500

Comune: SULMONA
Foglio: 49 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

19-Mag-2019 17:54:24
Prot. n. T21000/2019

PROSPETTO SUPERFICI VARIANTE PLANOVOLUMENTRICO "PONTE NUOVO"

N.°	FOGLIO	P.LLA	S. CATASTALE	ZONA S.S.	ALTRE DEST.	NOTE/PROPRIETA'
1	49	224	1045	615	430	PINDARO S.R.L
2	49	504	580	580		PINDARO S.R.L
3	49	1484	1133	1133		PINDARO S.R.L
4	49	1483	537	537		PINDARO S.R.L
5	49	1486	1526	1526		PINDARO S.R.L
6	49	1485	394	394		PINDARO S.R.L
7	49	1482	771	771		CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI S.R.L.
8	49	342	154	154		NEW DEAL S.R.L.
9	49	471	78	78		NEW DEAL S.R.L.
10	49	1487	81	81		NEW DEAL S.R.L.
11	49	1480	15	15		CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI S.R.L.
12	49	1481	21	21		COMUNE DI SULMONA AREA - PARCHEGGIO CEDUTA
13	49	1478	305	305		COMUNE DI SULMONA AREA - PARCHEGGIO CEDUTA
14	49	1503	317	317		CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI S.R.L.
15	49	1502	744	744		CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI srl - NCEU-attualmente CASA srl
16	49	1501	436	436		CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI S.R.L.
17	49	1500	4940	4940		CASA S.R.L.
18	49	1506	1743	1743		NEW DEAL S.R.L. - NCEU - attualmente CASA srl
19	49	1496	324	324		NEW DEAL S.R.L.
20	49	1505	2156	2156		NEW DEAL S.R.L.
21	49	1399	1444	1444		CONDOMINIO "PONTE NUOVO"
22	49	1429	3665	3665		PONTE NUOVO S.R.L. - NCEU
23	49	67	1830	1830		PINDARO S.R.L.
24	49	1474	34	34		NEW DEAL S.R.L.
25	49	1476	70	70		COMUNE DI SULMONA AREA - PARCHEGGIO CEDUTA
26	49	1473	252	252		COMUNE DI SULMONA AREA - PARCHEGGIO CEDUTA
27	49	448	1301	1301		LE NUAGE S.R.L.
28	49	450	1743	1743		LE NUAGE S.R.L.
29	49	69	700	632	68	LE NUAGE S.R.L.
30	49	265	767	159	608	LE NUAGE S.R.L.
31	49	266	740	176	564	LE NUAGE S.R.L.
32	49	267	277		277	LE NUAGE S.R.L.
				Tot. Sup.		
			Tot. Sup.Catastale	Tot. Sup. Servizi	Risp. Ambienta.	Tot. Sup. Utile
			30123	28176	1947	8452,8
						a cui si sommano
						mq. 388,40
						dell'atto FIR

ORIG.

DELEGA PRESENTAZIONE VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO

DI CUI ALLA DELIBERA DI GINTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2017

14 Sottoscritto FUNIO CALIENDO (51,01), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e
residente in [REDACTED] via [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore unico/legale rappresentante della Società **CASA S.R.L. di Caliendo e Salutari** con sede in [REDACTED] P.Iva n.º [REDACTED] società proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulmona in località "Ponte Nuovo" tutti distinti al foglio 49 e facenti parte del progetto Planovolumetrico approvato con delibera della Giunta Comunale di Sulmona in data 19.09.2017 n.º 189 ricadente all'interno del PRG in zona destinata a servizi socio sanitari.

Premesso

che le norme tecniche prevedono la costituzione, ai fini edificatori, di un lotto minimo avente superficie di almeno mq. 20.000,00;

che in data 19.09.2017 è stato approvato con giusta D.G. comunale n. 189/2017 l'attuale progetto planovolumetrico;

che tutte le parti che compongono la proprietà dell'intero lotto urbanistico intendono apportare dei miglioramenti al progetto stesso;

che nel contempo sono state acquisite ulteriori aree che consentono un incremento di superficie utile e una migliore distribuzione urbanistica delle opere di urbanizzazione;

che sono già state cedute al comune di Sulmona parte delle aree destinate a parcheggio pubblico P1;

che con recenti rogiti notarili, la Società Pindaro S.r.l. con sede in Roma ha acquisito l'area di sedime del previsto edificio denominato "Fabbricato" D" ed ulteriori terreni confinanti con il lotto "unico";

che la stessa società Pindaro S.R.L. intende ampliare la volumetria del predetto edificio "D" in forza delle maggiori s.t. acquisite;

che la Prof.ssa Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] in Via [REDACTED], quale Amministratore unico della società Pindaro S.r.l. si è proposta di espletare, a proprio carico, l'intero iter burocratico e di progettazione onde ottenere l'autorizzazione in Variante del predetto planovolumetrico;

ciò premesso

DELEGA

La Prof.ssa Rosaria Verrecchia, come sopra identificata, alla presentazione ed alla sottoscrizione per conto della società che rappresento, di tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile all'approvazione del progetto di **VARIANTE** al Planovolumetrico di Coordinamento ricadente in zona a servizi per attrezzature socio-sanitarie del più ampio lotto di cui faranno parte anche le società: **Centro Servizi Gli Asfodeli S.r.l. , Le Nuage S.r.l. , new Deal s.r.l., Ponte Nuovo s.r.l. e il Condominio Ponte nuovo.**

Sulmona, li 10/09/2019

In Fede CASA S.R.L.

Si allegano: Copia dei documenti di identità, visura catastale e copia planimetria del planovolumetrico di coordinamento in variante

DELEGA PRESENTAZIONE VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO

DI CUI ALLA DELIBERA DI GINTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2017

OZ/GV

Il Sottoscritto DI GIANFILIPPO Loreto , nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di Amministratore unico/legale rappresentante della Società **CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI S.R.L.** con sede in [REDACTED] Viale [REDACTED] n. [REDACTED] P. Iva n. [REDACTED] società proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulmona in località "Ponte Nuovo" tutti distinti al foglio 49 e facenti parte del progetto Planovolumetrico approvato con delibera della Giunta Comunale di Sulmona in data 19.09.2017 n.º 189 ricadente all'interno del PRG in zona destinata a servizi socio sanitari,

Premesso

che le norme tecniche prevedono la costituzione, ai fini edificatori, di un lotto minimo avente superficie di almeno mq. 20.000,00;

che in data 19.09.2017 è stato approvato con giusta D.G. comunale n. 189/2017 l'attuale progetto planovolumetrico;

che tutte le parti che compongono la proprietà dell'intero lotto urbanistico intendono apportare dei miglioramenti al progetto stesso;

che nel contempo sono state acquisite ulteriori aree che consentono un incremento di superficie utile e una migliore distribuzione urbanistica delle opere di urbanizzazione;

che sono già state cedute al comune di Sulmona parte delle aree destinate a parcheggio pubblico P1;

che con recenti rogiti notarili, la Società Pindaro S.r.l. con sede in Roma ha acquisito l'area di sedime del previsto edificio denominato "Fabbricato" D" ed ulteriori terreni confinanti con il lotto "unico";

che la stessa società Pindaro S.R.L. intende ampliare la volumetria del predetto edificio "D" in forza delle maggiori s.t. acquisite;

che la Prof.ssa Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] in Via [REDACTED] n. [REDACTED], quale Amministratore unico della società Pindaro S.r.l. si è proposta di espletare, a proprio carico, l'intero iter burocratico e di progettazione onde ottenere l'autorizzazione in Variante del predetto planovolumetrico;

cioè premesso

DELEGA

La Prof.ssa Rosaria Verrecchia, come sopra identificata, alla presentazione ed alla sottoscrizione per conto della società che rappresento, di tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile all'approvazione del progetto di **VARIANTE** al Planovolumetrico di Coordinamento ricadente in zona a servizi per attrezzature socio-sanitarie del più ampio lotto di cui faranno parte anche le società: **New Deal s.r.l. , Casa srl di Caliendo e Salutari , Ponte Nuovo S.r.l. , Le Nuage s.r.l. e il Condominio Ponte Nuovo.**

Sulmona, li 12 Agosto 2019

In Fede
CENTRO SERVIZI GLI ASFODELI

Si allegano: Copia dei documenti di identità, visura catastale e copia planimetria del planovolumetrico di coordinamento in variante

**DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMENTRICO DI
COORDINAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DI SULMONA N. 189 DEL**

19.09.2017

Il sottoscritto **Geom. Ermanno D'Artista** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]
residente in via [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio Ponte
Nuovo [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], a ciò
autorizzato giusta Delibera assembleare del 2.10.2019

DELEGA

la Prof. Rosaria Verrecchia [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] e residente a
[REDACTED], alla via [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro –
tempore della soc. Pindaro Srl [REDACTED], con sede legale a [REDACTED], alla
presentazione presso il competente Ufficio del Comune di Sulmona dell'istanza di variante al progetto
planovolumetrico di coordinamento di cui all'oggetto, come da delibera assembleare del 2.10.2019 che
quivi si allega unitamente ai documenti ad essa compiegati.

In fede.

Sulmona, 13.10.2022

Condominio Ponte Nuovo
L'Amministratore pro-tempore Geom. Ermanno D'Artista
[REDACTED]

Si allega:

COPIA DOCUMENTO DI IDENTITÀ DELL'AMMINISTRATORE;
COPIA DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 2.10.2019 E RELATIVI ALLEGATI.

DELEGA PRESENTAZIONE VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO

DI CUI ALLA DELIBERA DI GINTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2017

02/09/2019

La Sottoscritta GIANNELLA Maddalena , nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di Amministratore unico/legale rappresentante della Società LE NUAGE S.R.L. con sede in [REDACTED], Viale [REDACTED], P. Iva n. [REDACTED], società proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulmona in località “Ponte Nuovo” tutti distinti al foglio 49 e facenti parte del progetto Planovolumetrico approvato con delibera della Giunta Comunale di Sulmona in data 19.09.2017 n.° 189 ricadente all'interno del PRG in zona destinata a servizi socio sanitari,

Premesso

che le norme tecniche prevedono la costituzione, ai fini edificatori, di un lotto minimo avente superficie di almeno mq. 20.000,00;

che in data 19.09.2017 è stato approvato con giusta D.G. comunale n. 189/2017 l'attuale progetto planovolumetrico;

che tutte le parti che compongono la proprietà dell'intero lotto urbanistico intendono apportare dei miglioramenti al progetto stesso;

che nel contempo sono state acquisite ulteriori aree che consentono un incremento di superficie utile e una migliore distribuzione urbanistica delle opere di urbanizzazione;

che sono già state cedute al comune di Sulmona parte delle aree destinate a parcheggio pubblico P1;

che con recenti rogiti notarili, la Società Pindaro S.r.l. con sede in Roma ha acquisito l'area di sedime del previsto edificio denominato “Fabbricato” D” ed ulteriori terreni confinanti con il lotto “unico”;

che la stessa società Pindaro S.R.L. intende ampliare la volumetria del predetto edificio “D” in forza delle maggiori s.t. acquisite;

che la Prof.ssa Rosaria VERRECCHIA, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] in [REDACTED], quale Amministratore unico della società Pindaro S.r.l. si è proposta di espletare, a proprio carico, l'intero iter burocratico e di progettazione onde ottenere l'autorizzazione in Variante del predetto planovolumetrico;

ciò premesso

DELEGA

La Prof.ssa Rosaria Verrecchia, come sopra identificata, alla presentazione ed alla sottoscrizione per conto della società che rappresento, di tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile all'approvazione del progetto di **VARIANTE** al Planovolumetrico di Coordinamento ricadente in zona a servizi per attrezzature socio-sanitarie del più ampio lotto di cui faranno parte anche le società: **Centro Servizi Gli Asfodeli S.r.l.**, **Casa srl di Caliendo e Salutari**, **new Deal s.r.l.**, **Ponte Nuovo s.r.l.** e **il Condominio Ponte Nuovo**.

Sulmona, lì 12 Agosto 2019

In Fede
Le Nuage srl



Si allegano: Copia dei documenti di identità, visura catastale e copia planimetria del planovolumetrico di coordinamento in variante

DELEGA PRESENTAZIONE VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO

DI CUI ALLA DELIBERA DI GINTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2017

ORIG -

Il Sottoscritto DI GIANFILIPPO Roberto , nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di Amministratore unico/legale rappresentante della Società NEW DEAL S.R.L. con sede in [REDACTED] Viale [REDACTED] P. Iva n. [REDACTED] società proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulmona in località "Ponte Nuovo" tutti distinti al foglio 49 e facenti parte del progetto Planovolumetrico approvato con delibera della Giunta Comunale di Sulmona in data 19.09.2017 n.° 189 ricadente all'interno del PRG in zona destinata a servizi socio sanitari,

Premesso

che le norme tecniche prevedono la costituzione, ai fini edificatori, di un lotto minimo avente superficie di almeno mq. 20.000,00;

che in data 19.09.2017 è stato approvato con giusta D.G. comunale n. 189/2017 l'attuale progetto planovolumetrico;

che tutte le parti che compongono la proprietà dell'intero lotto urbanistico intendono apportare dei miglioramenti al progetto stesso;

che nel contempo sono state acquisite ulteriori aree che consentono un incremento di superficie utile e una migliore distribuzione urbanistica delle opere di urbanizzazione;

che sono già state cedute al comune di Sulmona parte delle aree destinate a parcheggio pubblico P1;

che con recenti rogiti notarili, la Società Pindaro S.r.l. con sede in Roma ha acquisito l'area di sedime del previsto edificio denominato "Fabbricato" D" ed ulteriori terreni confinanti con il lotto "unico";

che la stessa società Pindaro S.R.L. intende ampliare la volumetria del predetto edificio "D" in forza delle maggiori s.t. acquisite;

che la Prof.ssa Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED], quale Amministratore unico della società Pindaro S.r.l. si è proposta di espletare, a proprio carico, l'intero iter burocratico e di progettazione onde ottenere l'autorizzazione in Variante del predetto planovolumetrico;

cioè premesso

DELEGA

La Prof.ssa Rosaria Verrecchia, come sopra identificata, alla presentazione ed alla sottoscrizione per conto della società che rappresento, di tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile all'approvazione del progetto di VARIANTE al Planovolumetrico di Coordinamento ricadente in zona a servizi per attrezzature socio-sanitarie del più ampio lotto di cui faranno parte anche le società: **Centro Servizi Gli Asfodeli S.r.l.**, **Casa srl di Caliendo e Salutari**, **Ponte Nuovo S.r.l.**, **Le Nuage s.r.l.** e **il Condominio Ponte nuovo**.

Sulmona, li 12 Agosto 2019

NEW DEAL SRL
[REDACTED]

Si allegano: Copia dei documenti di identità, visura catastale e copia planimetria del planovolumetrico di coordinamento in variante

DELEGA PRESENTAZIONE VARIANTE AL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DI COORDINAMENTO

DI CUI ALLA DELIBERA DI GINTA COMUNALE N.° 189 DEL 19.09.2017

Ogilvy

Il Sottoscritto DI GIANFILIPPO Oscar , nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di Amministratore unico/legale rappresentante della Società **PONTE NUOVO S.R.L.** con sede in [REDACTED] P. Iva n. [REDACTED] società proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulmona in località “Ponte Nuovo” tutti distinti al foglio 49 e facenti parte del progetto Planovolumetrico approvato con delibera della Giunta Comunale di Sulmona in data 19.09.2017 n.° 189 ricadente all'interno del PRG in zona destinata a servizi socio sanitari,

Premesso

che le norme tecniche prevedono la costituzione, ai fini edificatori, di un lotto minimo avente superficie di almeno mq. 20.000,00;

che in data 19.09.2017 è stato approvato con giusta D.G. comunale n. 189/2017 l'attuale progetto planovolumetrico;

che tutte le parti che compongono la proprietà dell'intero lotto urbanistico intendono apportare dei miglioramenti al progetto stesso;

che nel contempo sono state acquisite ulteriori aree che consentono un incremento di superficie utile e una migliore distribuzione urbanistica delle opere di urbanizzazione;

che sono già state cedute al comune di Sulmona parte delle aree destinate a parcheggio pubblico P1;

che con recenti rogiti notarili, la Società Pindaro S.r.l. con sede in Roma ha acquisito l'area di sedime del previsto edificio denominato “Fabbricato” D” ed ulteriori terreni confinanti con il lotto “unico”;

che la stessa società Pindaro S.R.L. intende ampliare la volumetria del predetto edificio “D” in forza delle maggiori s.t. acquisite;

che la Prof.ssa Rosaria Verrecchia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e residente in [REDACTED], quale Amministratore unico della società Pindaro S.r.l. si è proposta di espletare, a proprio carico, l'intero iter burocratico e di progettazione onde ottenere l'autorizzazione in Variante del predetto planovolumetrico;

cioè premesso

DELEGA

La Prof.ssa Rosaria Verrecchia, come sopra identificata, alla presentazione ed alla sottoscrizione per conto della società che rappresento, di tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile all'approvazione del progetto di **VARIANTE** al Planovolumetrico di Coordinamento ricadente in zona a servizi per attrezzature socio-sanitarie del più ampio lotto di cui faranno parte anche le società: **Centro Servizi Gli Asfodeli S.r.l. , Casa srl di Caliendo e Salutari , new Deal s.r.l., Le Nuage s.r.l. e il Condominio Ponte nuovo.**

Sulmona, li 12 Agosto 2019

In Fede

PONTE NUOVO SRL



Si allegano: Copia dei documenti di identità, visura catastale e copia planimetria del planovolumetrico di coordinamento in variante