



ALL. sub. "D"

Prot. n. 9/2-7/19-1/2431

Trieste, = 7

comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

All'Area Servizi di Amministrazione
Servizio Gestione e Controllo Demanio e Patrimonio
Immobiliare
Unità di Progetto Cessione Aree Peep

SEDE

AREA LAVORI PUBBLICI
Servizio Spazi Aperti e Spazi
Verdi Pubblici

Direttore del Servizio: dott. arch. Antonia MERIZZI

OGGETTO: Monetizzazione opere di urbanizzazione – PEEP di Piani e Poggi S. Anna – Lotto B1 – Intervento Coop. Fanin - ACLI Casa - Primo Maggio - via Lorenzo da Ponte civ. n. 21,23 e 25. Parere di congruità sulle spese di manutenzione.



comune di trieste
area lavori pubblici

Nostro riferimento: Prot.gen.n.
(da citare nella risposta)

prot.gen. N-2011 /13/1/3 10/4
prot.corr. 2016/0004812
sezionale
data 07/04/2016

Vostro riferimento:

Con riferimento all'oggetto ed alla Vostra richiesta dd. 08/03/2016, si informa che gli importi elencati per le manutenzioni dell'area in oggetto risultano essere congrui in relazione all'epoca in cui sono stati eseguiti e per l'estensione dell'area stessa.

Si precisa inoltre che:

Riguardo agli interventi di sfalcio e potatura siepi e alberi gli importi possono essere ritenuti congrui con la sola eccezione della fattura 40/2007 per la parte relativa alle opere di subirrigazione in merito alle quali non ci si può esprimere in quanto non si dispone di una dettagliata descrizione degli interventi e dei materiali utilizzati.

In merito alla fornitura e posa in opera dell'altalena e della gomma anti trauma, pur risultando congruo il preventivo allegato non risulta agli atti una corrispondente fattura quietanzata che attesti la spesa.

Riguardo alla fattura n. 18/2006 non è dato conoscere l'ammontare della riparazione del lampione poiché la voce comprende anche la manutenzione del verde.

In sede di sopralluogo eseguito in data 04/04/2016, nel riscontrare un buon livello manutentivo di tutta l'area si è constatato che la stessa risulta essere interdetta al pubblico utilizzo poiché l'accesso dalla strada è chiuso da un cancello munito di lucchetto.

Qualora l'area verde in oggetto dovesse essere gestita da questo Servizio possiamo ipotizzare una spesa annua pari a circa 3.000 euro, comprendendo sfalci, potature, eventuali piccole opere edili e di manutenzione e gestione dell'area gioco esistente.

Servizio Gestione e Controllo
Demanio e Patrimonio Immobiliare

PRES.

- 7 aprile 2016

N. 96/2-5/3-16 (1627) SERV. PEEP

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
dott. arch. Antonia Merizzi



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel 040 6751

COMUNE DI TRIESTE
Area Città e Territorio
Servizio Edilizia Privata

Prot. corr. 2/1-61/2004
Prot. n. 2012-0010614

53.4/1599

SERVIZIO CONTRATTI
E AFFARI GENERALI

26 MAR. 2012
Prot. 16/2-2/11-12(2686)

28 MAR. 2012

www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

AREA CITTA' E TERRITORIO
Servizio Edilizia Privata

OGGETTO: Monetizzazione opere di urbanizzazione – PEEP Piani e Poggi S. Anna –Lotto “BI”-
Intervento Coop. “Fanin” – “ACLI –Casa” - “Primo Maggio” - Via Lorenzo da Ponte
civ. n. 21, 23 e 25.

All'Area Servizi di Segreteria Generale
Servizio Contratti e Affari Generali
Unità di Progetto “Cessione in Piena
Proprietà di aree già concesse in diritto di
superficie”.

SEDE

Con riferimento alla nota pari oggetto dd. 23/01/2012, con la quale viene richiesto un parere in merito all'importo di £. 105.584.080, pagato dalle Cooperative “Fanin”, “Primo Maggio” ed “Acli Casa”, presumibilmente come onere per le opere di urbanizzazione primaria, nonostante la contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico regolarmente eseguito ed approvato con la relativa concessione edilizia prot. gen. 68281 prot. corr. XIII –80-40/1 dd. 31/12/1079, nel richiamare il contenuto del parere del Servizio Pianificazione Urbana dd.19/05/2011 prot. corr. 2/1-58/2004 - 2011-0018563 si precisa quanto segue.

Il cosiddetto “parcheggio ad uso pubblico”, ancorchè ricompreso negli elaborati, facenti capo alla concessione edilizia non può essere considerato opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, posto che negli atti convenzionali non si rinviene traccia alcuna della previsione di realizzazione di tale opera, presumibilmente perché, così come localizzata, difficilmente poteva essere utilizzata da soggetti diversi dalle 3 cooperative concessionarie.

Gli importi versati ratealmente per un costo complessivo di £. 105.584.080, costituiscono parte del corrispettivo dovuto ad indicato all'art. 7 della convenzione Rep. 52889 dd. 21/09/1984, posto che nella concessione edilizia dd. 5/06/1980 non compare l'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione da versare al Comune da parte dei concessionari.

Cordiali saluti

Il Direttore di Servizio
arch. Ave Furlan



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321



uff. PEEP
Cogn. dott. L. Liguori

W

AREA ECONOMIA E TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbana

19 MAG. 2011



occorr. 2/1-58/2004
E.int. 2011-0018563

OGGETTO: Monetizzazione opere di urbanizzazione- PEEP Piani e Poggi S. Anna – Lotto "BI"- intervento Coop. "Fanin"- "ACLI – Casa"- "Primo Maggio"- Via Lorenzo da Ponte civ. 21, 23 e 25.

All'Area Servizi di Segreteria Generale
Servizio Contratti e Affari Generali

Unità di Progetto
"Cessione in piena proprietà di Aree
già concesse in diritto di superficie"

SEDE

Con riferimento alla nota pari oggetto dd. 19/04/2010, con la quale viene richiesto un parere in merito alla possibilità di monetizzare sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria, di cui agli interventi in oggetto, si precisa quanto segue.

Gli interventi edilizi di cui trattasi, ricadono tutti all'interno del PEEP Piani e Poggi S. Anna su area ceduta dal Comune in diritto di superficie, come tali attuati in forza di convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della L.865/71. Mentre il Piano Particolareggiato rappresenta lo strumento tipico di attuazione del Piano Regolatore Generale, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, pur avendo anch'esso la natura di strumento attuativo, ha caratteristiche particolari ed un procedimento specializzato, finalizzato ad acquisire le aree per costruire alloggi da assegnare a categorie disagiate di cittadini.

Nelle zone destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica incluse nei Piani di zona, i Comuni sono obbligati a provvedere in via primaria alle opere di urbanizzazione.

Infatti a differenza di quanto previsto per i Piani Particolareggiati e di lottizzazione convenzionata, agli interventi localizzati all'interno dei PEEP non viene attribuito l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma di norma viene previsto un corrispettivo per le opere di urbanizzazione, da realizzarsi da parte del Comune in proporzione al volume edificabile. In sostanza il Comune definisce il costo complessivo necessario per urbanizzare l'intera zona PEEP e conseguentemente lo

MP

ripartisce tra tutti i soggetti concessionari, in relazione alle volumetrie che saranno realizzate.

Nel caso di specie, a fronte di una previsione iniziale strutturata in questo modo (Convenzione Rep. 48565 dd. 05/02/1980) era stato successivamente valutato di far realizzare ai concessionari alcune opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo di quanto dovuto dagli stessi quale corrispettivo per le opere di urbanizzazione (Convenzione Rep. 52889 dd. 21/09/1984). Nulla invece si rinviene nelle convenzioni stipulate tra Comune e Cooperative riguardo alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico insistente sul lastrico solare dei posti auto privati), presumendo con ciò che tale opera non sia stata realizzata a scomputo.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene legittimo e comunque nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, optare per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Cordiali saluti.

Il Direttore di Servizio
arch. Ave FURLAN

