



COMUNE DI TARANTO

LAVORI PUBBLICI

Al Dirigente Dir. PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Cosimo Netti

OGGETTO: COMUNE DI TARANTO – VENTESIMA EDIZIONE GIOCHI DEL MEDITERRANEO 2026 - PROGETTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE, IN REGIME DI CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DELLO "STADIO ERASMO IACOVONE" NEL COMUNE DI TARANTO ai sensi degli articoli 180 (Partenariato Pubblico Privato) e 183 (Finanza di Progetto) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., come modificati ed integrati dal D.Lgs 28/02/2021 n. 38 –CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA ai sensi degli artt. 14, comma 2, 14-bis, comma 7 e 14-ter della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii. e dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021; CONTRIBUTO DIREZIONE LL.PP.

Visionata la documentazione progettuale trasmessa dalla Società Proponente "Red Sport srl", si osserva quanto segue:

1) **RIF. TAVOLA SI-C-ARC-GE-1-012- DEMOLIZIONI – RICOSTRUZIONI:**

- a. Il nuovo stadio, a seguito della demolizione e ricostruzione, subisce una rototraslazione. In particolare la rotazione del terreno di gioco dello stadio esistente rispetto all'asse Nord – Sud è di circa 9°, mentre il nuovo stadio in progetto prevede una rotazione del terreno di gioco rispetto all'asse Nord-Sud di circa 19°. Considerato che l'orientamento ottimale è quello nord-sud, con una tolleranza non superiore 15° rispetto a tale orientamento ottimale (**riferimenti guida UEFA agli stadi di qualità**), come si riscontra anche dalla verifica dell'orientamento dei principali e moderni stadi italiani ed europei, si chiedono chiarimenti sulla scelta progettuale effettuata.



Fig. 1 : Confronto tra l'orientamento dello stadio esistente e quello in progetto

- b. Il progetto prevede anche la sola demolizione senza ricostruzione del campo da gioco secondario che attualmente è utilizzato anche da società sportive minori. Si propone di adottare una soluzione tecnica compensativa a tale demolizione.

2) **RIFERIMENTO ELABORATO SI-C-ARC-RE-2-005-VALUTAZIONE DI IMPATTO SUL SISTEMA DELLA MOBILITA' - PROPOSTA METODOLOGICA:**

- a. Si propone la realizzazione di una pista ciclabile adiacente alle strade che saranno oggetto di manutenzione straordinaria e/o nuova costruzione, come previsto dall'**art. 14 comma 4 della Legge Regionale n.1/2013**, nonché di adeguati spazi destinati a stalli per le biciclette, servizi di bike sharing in corrispondenza dei parcheggi più lontani, ecc., come per altro già indicato al paragrafo 5.1 della relazione tecnica "*valutazione di impatto sul sistema della mobilità – proposta metodologica*", ove si demanda a un successivo studio di approfondimento del sistema della mobilità;
- b. Si propone l'adozione di una soluzione tecnica che compensi la carenza di parcheggi durante il match Day per le attività collaterali (uffici, centro medico, palestra e centro congressi), in quanto si ritiene non ottimale la soluzione di prevederne la chiusura in tali giornate;
- c. Si suggerisce di adottare, nei successivi livelli di progettazione, i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici previsti dall'**art. 4 comma 1 bis D.lgs 192/2005**;

3) **PROCEDEURE ESPROPRIATIVE E RELATIVE INDENNITA':**

con riferimento alle procedure espropriative necessarie alla realizzazione dell'intervento, si ritiene che il progetto debba essere implementato da ulteriori evidenze necessarie alla corretta definizione del suindicato iter, così come di seguito descritto:

a. Quadro Economico

Dovrà prevedere i seguenti costi correlati alla procedura espropriativa:

- Per le spese di registrazione dei Decreti di Esproprio si dovrà considerare il 15% del valore da corrispondere agli aventi diritto come indennità espropriativa (valore dell'immobile + maggiorazione per cessione bonaria);
- Per le spese ipotecarie e catastali si dovrà considerare la cifra di € 100,00= moltiplicata per ogni ditta catastale da espropriare;
- Per i costi di notifica, di pubblicità e di pubblicazione si dovrà prevedere una cifra di circa €.10.000,00=

b. Piano particellare di esproprio – elaborato grafico

L'Elaborato grafico da produrre dovrà indicare le particelle oggetto d'esproprio riportandole sulla cartografia catastale vigente presso l'Agenzia del Territorio;

Si richiede, pertanto, la sovrapposizione della mappa catastale ad un rilievo reale delle aree oggetto di intervento, con opportuno ancoraggio nei punti significativi (eventuali punti trigonometrici georeferenziati, capisaldi in genere, fabbricati e manufatti originari); il rilievo topografico dovrà essere collegato necessariamente con rete fiduciale.

c. Piano particellare di esproprio – elenco ditte

L'elaborato "*Elenco Ditte*" da produrre dovrà essere redatto secondo i criteri stabiliti dall'art. 16, comma 2 del DPR 327/01 cita testualmente: "*lo schema dell'atto di approvazione del progetto definitivo deve richiamare gli elaborati contenenti la descrizione dei terreni e degli edifici di cui è prevista l'espropriazione, con l'indicazione della estensione e dei confini, nonché possibilmente, dei dati identificativi catastali e con il nome e cognome dei proprietari iscritti nei registri catastali*".

A tal fine si richiede che la titolarità delle proprietà interessate dalle opere venga verificata attraverso la consultazione sia dei registri catastali, sia tramite indagini presso l'Agenzia della Pubblicità

Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) ottenendo le visure relative alle note di trascrizione, per risalire con certezza al nominativo dell'attuale proprietario da espropriare.

Copia di tali visure dovranno essere fornite assieme all'elenco delle ditte e dovranno essere di agevole lettura. L'allegato va redatto con l'esatto aggiornamento dei nominativi (luogo e data di nascita, codice fiscale).

Le suddette operazioni sono di estrema importanza in quanto, in conformità alla Legge n°241/90, l'Ente Espropriante effettua le comunicazioni/notificazioni degli atti a tutte le persone effettivamente interessate dal procedimento, sin dalla fase progettuale preliminare.

Tale elenco dovrà, in ultimo, riportare per ogni ditta catastale l'esatta quantificazione dell'indennità di esproprio da corrispondere e l'eventuale maggiorazione derivante dalla cessione bonaria degli immobili.

d. Determinazione delle indennità di esproprio

Letta la relazione "Valutazione Piano Particolareggiato di Esproprio" redatta da Red Sport s.r.l. e visto il parere della Direzione Urbanistica da cui si evince che:

- *L'intervento, completamente individuato all'interno della Variante al P.R.G. delle aree contermini al C.E.P. Salinella, coinvolge le destinazioni urbanistiche, che sono riconducibili rispettivamente alle destinazioni del D.M. n. 1444/68, nel seguente modo:*
- ✓ *"Zone per attrezzature d'interesse collettivo", di cui all'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68;*
- ✓ *"Parchi, giochi e sport", di cui all'art. 22 tab. (A10) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. d) del D.M. 1444/68;*
- ✓ *"Aree di parcheggio", di cui all'art. 26 tab. (A14) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. c) del D.M. 1444/68;*
- ✓ *"Aree destinate alla viabilità", disciplinato dall'art. 54 delle N.T.A. di P.R.G., per la restante porzione.*
- *Per la già menzionata "Zona per attrezzature d'interesse collettivo", che il P.R.G. aveva tipizzato come "Aree di parcheggio", la variante alle aree contermini al C.E.P. Salinella ha impresso tale destinazione urbanistica, in ragione della concessione edilizia rilasciata, per la struttura che insiste su tale suolo, come evidenziato nella Relazione Generale (pag. 16) di cui alla Delibera di C.C. n. 7/2005 Tav. 7.*

Esaminate le **TAV V2 TER, TAV V3 TER, TAV F TER, TAV U TER**, allegate alla Variante Salinella e approvate con deliberazione di Giunta Regionale del 31 gennaio 2011, n. 128 da cui si evince che:

- d1)** Le particelle rientranti negli ambiti di perequazione sono le particelle identificate al Foglio 254 mappali 1198, 1219, 1217, 1232, 28 per le quali è possibile effettuare una valutazione come aree destinate ad edilizia residenziale privata, applicando la quota edificatoria pari a mc/mq 0.6327 in riferimento all'estensione catastale di ciascun immobile (art. 11 N.T.A.) (Fig. 2);



Fig. 2 - Inquadramento su Aerofotogrammetrico

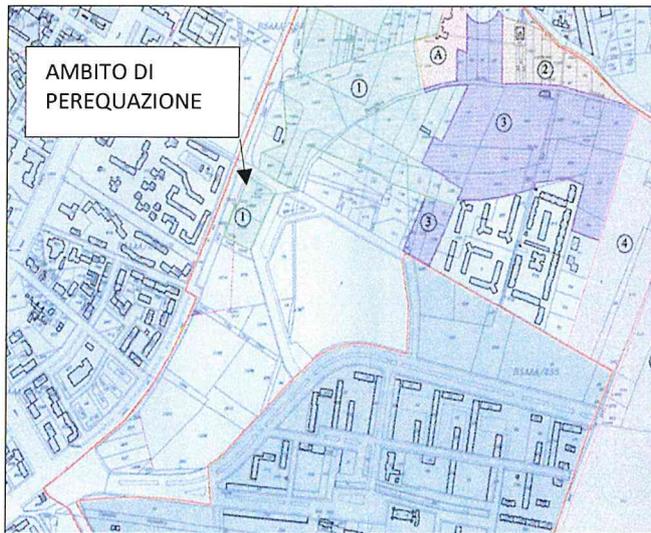


Fig. 3- TAV V 2 TER: Ambiti di perequazione individuazione su catastale

LEGENDA			
	PERIMETRO « SOTTOZONA "AREE CONTERMINI" » Delibera C.C. 23/2002		
	PERIMETRO PIANO DI RECUPERO « SOTTOZONA "CEP SALINELLA" » Delibera C.C. 83/2002		
	PIANO DI RECUPERO CEP SALINELLA		
	STRADA PROVINCIALE TARANTO-AVETRANA (AREE ESPROPRIO)		
AMBITI DI PEREQUAZIONE		ZONE	
	AMBITO 1		AMBITO 9
	AMBITO 2		AMBITO 10
	AMBITO 3		AMBITO 11
	AMBITO 4		AMBITO 12
	AMBITO 5		AMBITO 13
	AMBITO 6		AMBITO 14
	AMBITO 7		AMBITO 15
	AMBITO 8		
			ZONA A
			ZONA B

Fig. 4 - Legenda TAV V 2 TER: Ambiti di perequazione individuazione su catastale

[Handwritten signature]

Nello specifico come verificato nella TAV F TER:

- Fg 254 mappale 28 superficie catastale 380 mq area ricadente nel perimetro di compensazione 380 mq - Ambito di compensazione 1
- Fg 254 mappale 1198 superficie catastale 2499 mq area ricadente nel perimetro di compensazione 2499 mq - Ambito di compensazione 1
- Fg 254 mappale 1232 superficie catastale 2901 mq area ricadente nel perimetro di compensazione 2901 mq - Ambito di compensazione 3
- Fg 254 mappale 1219 superficie catastale 617 mq area ricadente nel perimetro di compensazione 617 mq - Ambito di compensazione 1
- Fg 254 mappale 1217 superficie catastale 5 mq area ricadente nel perimetro di compensazione 5 mq - Ambito di compensazione 3

d2) Le particelle identificate al Foglio 254, mappali 1242 e 1243 presentano la destinazione urbanistica di "Zone per attrezzature d'interesse collettivo", di cui all'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68;

d3) Le particelle identificate al Foglio 254, mappale 1246 presenta la destinazione urbanistica di "Aree di parcheggio", di cui all'art. 26 tab. (A14) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. c) del D.M. 1444/68;

d4) Le particelle identificate al Foglio 255, mappale 235, 238 e 240 presentano la destinazione urbanistica di "Parchi, giochi e sport", di cui all'art. 22 tab. (A10) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. d) del D.M. 1444/68. Dette aree, dagli atti d'ufficio e da quelli presenti presso l'Agenzia della Pubblicità Immobiliare, risultano concesse in diritto di superficie a Soggetto Terzo mentre il Comune di Taranto è in proprietà per l'area;

d5) Le particelle identificate al Foglio 254 mappale 1215 presentano la destinazione urbanistica di "Zone per attrezzature d'interesse collettivo", di cui all'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68. Sull'area è presente un fabbricato allo stato rustico oggetto di recente compravendita.

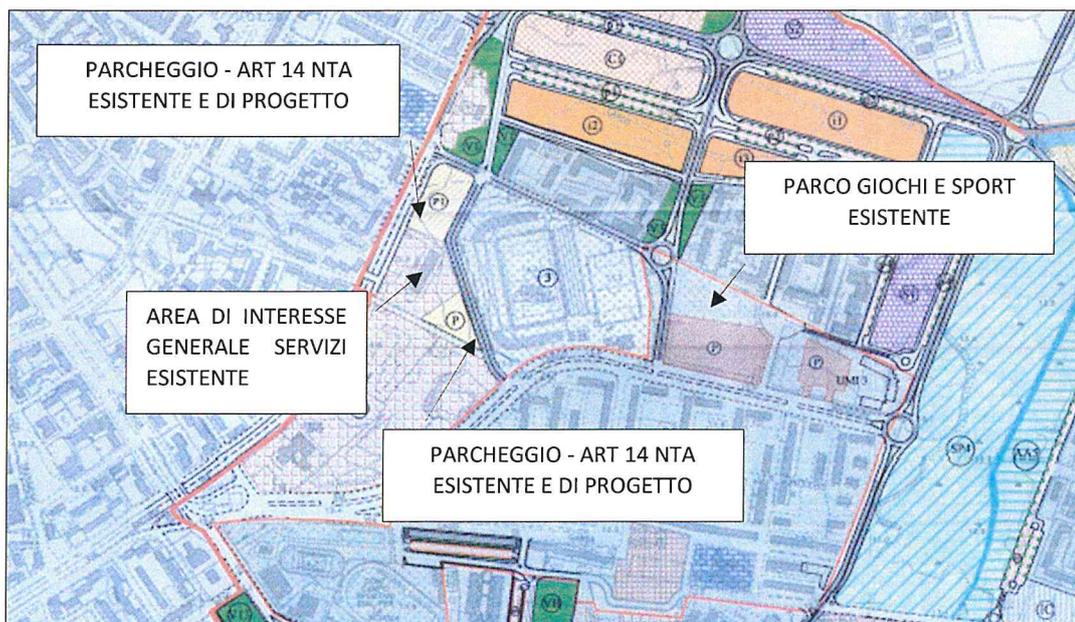


Fig. 5 - TAV U TER: Utilizzazione delle aree su aerofotogrammetrico

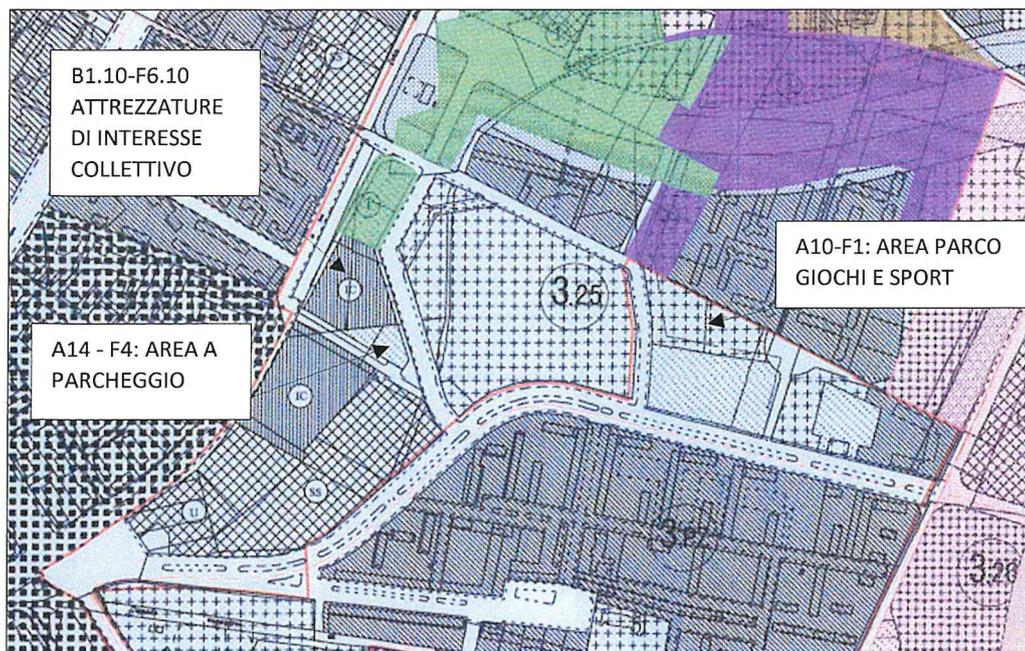


Fig. 6 - TAV V3 TER: Ambiti di perequazione su PRG

Tanto premesso si osserva che:

La perizia redatta da Red Sport s.r.l. valuta le particelle n. 1198-1246-1232 del Foglio 254 come aree residenziali, mentre le particelle n. 235, 238, 240, 1215, 1242, 1243, 1219, 1217 e 28 come aree a parcheggio. A valle di quanto visto, letto ed esaminato in precedenza, si ritiene che le valutazioni delle aree dovrebbero rispecchiare l'attuale destinazione urbanistica e nello specifico si dovrebbero valutare:

- le aree di cui al **punto d1)** come aree destinate ad edilizia residenziale privata applicando la quota edificatoria pari a mc/mq 0.6327 in riferimento all'estensione catastale di ciascun immobile (art. 11 N.T.A.);
- le aree di cui ai **punti d2), d3)** rispettivamente come aree destinate a "Zone per attrezzature d'interesse collettivo", di cui all'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68 e "Aree di parcheggio", di cui all'art. 26 tab. (A14) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. c) del D.M. 1444/68;
- le aree di cui al **punto d4)** come aree destinate a "Parco giochi e sport", di cui all'art. 22 tab. (A10) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. d) del D.M. 1444/68, in diritto di superficie;
- l'immobile di cui al **punto d5)** secondo l'Art. 38 del D.P.R. 327/01 (valore venale del fabbricato esistente) in considerazione del titolo abilitativo rilasciato e della recente compravendita.

I comparativi utilizzati dal promotore per valutare l'edilizia residenziale sono della sola tipologia "Ville" ed ubicati in località Lama/San Vito, zona di riferimento differenti dall'area oggetto di valutazione, pertanto, si propone di utilizzare i comparativi maggiormente rappresentativi del mercato della zona di riferimento, comprendendo anche la qualità tipologica degli appartamenti, in linea ai valori OMI anno 2022 di riferimento della zona.

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edificio	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	780
Abitazioni signorili	Normale	1.150	1.700
Abitazioni signorili	Ottimo	1.600	2.150
Autorimesse	Normale	380	630
Box	Normale	690	990
Capannoni industriali	Normale	405	520
Capannoni tipici	Normale	355	510
Laboratori	Normale	530	660
Magazzini	Normale	400	650
Negozi	Normale	730	1.000
Posti auto coperti	Normale	650	850
Posti auto scoperti	Normale	520	800
Uffici	Normale	900	1.000

Fig. 7 - Valori OMI di riferimento della zona

- All'interno del report sono stati esclusi gli oneri finanziari per la valutazione delle aree; pertanto, si propone di considerare la valutazione degli oneri finanziari (vale a dire gli interessi passivi sul capitale di anticipazione per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare) in ottemperanza alle Linee guida ABI.
- All'interno del report sono state escluse le incidenze sul valore dell'area del rischio idraulico a cui è soggetto il contesto territoriale e che ha rallentato l'attuazione alle previsioni della Variante al P.R.G.; pertanto, l'Ufficio propone di considerare la riduzione del valore dell'area che tale rischio produce.

Gruppo di Lavoro

Ing. Antonio Rodio

Geom. Carmine Saporito

Ing. Rossella Roberto

Ing. Vitantonio Tucci



Il Dirigente
Ing. Simona Sasso