



Città di
Sassuolo



Sassuolo, 03 marzo 2021
Prot. n. *Come da segnatura*
Prot. rif. n. 1285 del 01.03.2021
Filecode G:\PARERI EDILIZI\2021\PARERE VERDE_PUA CON VALORE DI PDC_AMBITO AS_COMPARTO B_SUB
3_VIALE CRISPI.doc

PRATICA SGP N. 567/2021

COMUNE DI SASSUOLO
Settore 2° - Ambiente e Territorio
Servizio Urbanistica e Cartografico
c.a. Direttore
arch. Andrea Illari

OGGETTO: Conferenza dei servizi semplificata decisoria asincrona (L. 241/90 art. 14 bis) Piano Urbanistico Attuativo con valore di Permesso di Costruire – Ambito AS Comparto B_Sub 3, in attuazione della variante POC, approvata con D.C.C. n. 67 del 30.09.2014, posto a Sassuolo in via Crispi angolo Piazza Libertà.

RICHIEDENTE: Sig.ri Corsini Isidoro, Corsini Francesco e Ranieri Santina – documentazione presentata dal tecnico incaricato arch. Grazia Franzoni

UBICAZIONE: via Crispi intersezione Piazza Libertà, Sassuolo - Aree catastalmente identificate al Foglio 28 - Mappali 8 e 324.

Dall'esame degli elaborati tecnico - grafici trasmessi dal Settore 2° - Ambiente e Territorio, Servizio Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo, assunti agli atti della Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. in data del 01 marzo 2021 prot. n. 1285, nel dettaglio:

- Computo metrico estimativo opere sul parchetto
- Elaborato D Documentazione fotografica
- N.T.A.
- Relazione tecnica
- Relazione tecnica inerente le opere in progetto nel parco pubblico
- TAV. 2_Rilievo topografico dello stato di fatto
- TAV. 3 A_Stato legittimato da pp.ee. 809/2019 e 307/2020: Pianta piano terra e primo
- TAV. 3 B_Stato legittimato da PP.EE. 809/2019 e 307/2020:Piante piano sottotetto e copertura
- TAV. 4_Stato legittimato da PP.EE. 809/2019: Prospetti e sezioni
- TAV. 5_Stato legittimato da PP.EE. 809/2019 e 307/2020: Conteggio del volume
- TAV. 6A_Stato legittimato da PP.EE. 809/2019 e 307/2020: Render
- TAV. 6B_Stato legittimato da PP.EE. 809/2019 e 307/2020: Conteggio grafico-analitico della superficie ai fini della determinazione del Contributo di Costruzione
- TAV. 7A_Stato di progetto: Pianta piano terra e primo
- TAV. 7B_Stato di progetto: Pianta sottotetto e copertura
- TAV. 8_Stato di progetto: Prospetti e sezioni
- TAV. 9_Stato di progetto: Render
- TAV. 10_Stato di progetto: Conteggio grafico-analitico dei parcheggi pertinenziali e delle Cessioni
- TAV. 11_Stato di progetto: Conteggio grafico-analitico dei parcheggi pertinenziali e delle Dotazioni territoriali
- TAV. 11A_Stato di progetto: Conteggio grafico-analitico della superficie ai fini della determinazione del Contributo di Costruzione
- TAV. 12A_Tavola sinottica: Pianta piano terra e primo
- TAV. 12B_Tavola sinottica: Pianta piano sottotetto e copertura
- TAV. 13_Tavola sinottica: Prospetti e sezioni
- TAV. 14_Stato rilevato, stato di progetto e sinottica: Parchetto pubblico

in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento proposto, per quanto di competenza dello scrivente Servizio Verde SGP s.r.l., si esprime parere favorevole, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, il cui obiettivo sarà quello di garantire una riqualificazione dell'area verde esistente,

COMUNE DI SASSUOLO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0008036/2021 del 03/03/2021
Firmatario: MANUELA LEONI
Documento Principale

implementando gli interventi proposti in fase progettuale dal richiedente, che di fatto, risultano solo in minima parte migliorativi del bene pubblico.

Da una verifica del "Computo metrico estimativo opere sul parchetto" si rileva che:

- è stato contabilizzato un importo a corpo pari a euro 1.000,00 corrispondente agli oneri di accantieramento. Detta somma include l'installazione di un box prefabbricato per ufficio, WC chimico e impianto elettrico a norma, dotazioni non necessarie e sovrastimate rispetto agli interventi proposti. La differenza tra i costi effettivi riferiti alla sicurezza/accantieramento rispetto a quelli indicati (non pertinenti), dovrà essere reimpiegata per l'esecuzione di attività manutentive c/o l'area verde pubblica;
- è stata proposta la rimozione siepi e arbusti piantumati sul perimetro dell'area verde (operazione condivisibile, visto l'utilizzo incongruo degli stessi da parte dei fruitori del parco), non è chiaro però come queste lavorazioni possano essere svolte dai proprietari del lotto adiacente (secondo quanto riportato nei documenti tecnici). Si ricorda infatti che all'interno delle aree verdi pubbliche gli interventi debbono essere attuati da ditte specializzate, munite di tutte le assicurazioni necessarie a garantire, in totale sicurezza, lo svolgimento delle attività. Eliminando gli arbusti esistenti, occorrerà poi prevedere la rimozione dell'impianto irriguo (ala gocciolante), la lavorazione del terreno (fresatura) e la successiva semina del manto erboso. Interventi non inseriti tra le opere di miglioria del parchetto, che pertanto dovranno essere quantificati;
- è stata prevista la potatura delle n. 5 alberature esistenti tutte a portamento piramidale (aceri campestri "Elsrijk" e carpini). Trattandosi di esemplari arborei di altezza compresa tra i 6 - 12 mt. radicati all'interno di un'area verde, il costo per questa attività dovrebbe attestarsi, secondo quanto riportato nei prezziari riferiti alle opere a verde (es. Assoverde 2019 - 2021) sugli euro/cad. 77,32 (per un totale di euro 386,60), pertanto nettamente inferiore rispetto a quanto indicato (euro/corpo 1.200,00);
- le attività manutentive sulle attrezzature ludiche esistenti si limiteranno, per quanto indicato, alla rimozione delle scritte sulle pannellature della torretta. Gli accordi telefonici intercorsi diversi mesi fa con il tecnico della proprietà, facevano riferimento ad un intervento manutentivo complessivo su giochi e arredi, che avrebbe dovuto includere, quanto meno, la verniciatura degli stessi, avendo in programma, con l'appalto in corso d'esecuzione da parte dello scrivente ufficio, la riparazione delle parti ammalorate della struttura, danneggiate dai frequentatori dell'area verde;
- è stato previsto lo spostamento di una panchina e un cestino (in modo tale da allontanarli dal confine delle abitazioni private sul lato Ovest). L'importo della lavorazione è computato a corpo ed assomma a euro 380,00, mentre la colonna riferita al totale riporta euro 850,00. L'operazione non prevederà la rimozione dei plinti di fondazione, esponendo i fruitori dell'area verde ad un possibile inciampo qualora vi sia un abbassamento del terreno circostante, pertanto dovrà essere quantificata anche di questa attività;
- non è chiara la motivazione per la quale sia stato ipotizzato l'innalzamento della recinzione e del cancello di accesso al parco di circa 50 cm. rispetto all'esistente. Se l'obiettivo finale è quello di disincentivare la fruizione serale dell'area verde, quanto proposto non si ritiene risolutivo del problema in quanto, come peraltro già accaduto, l'accesso potrà avvenire forzando il braccio che regola l'apertura automatica del cancello, con conseguente rottura dello stesso e costi aggiuntivi per la manutenzione del patrimonio pubblico. Per questo intervento non sono stati forniti disegni esecutivi e costi (rispetto a quanto indicato nella voce descrittiva della lavorazione);
- è stato previsto il tinteggio del muro perimetrale (lato Ovest), di proprietà privata, sopraelevato dai richiedenti nel corso del 2006. Si ritiene che questo intervento possa essere pianificato, ma non computato tra le opere di miglioramento dell'area verde, in quanto trattasi di una recinzione privata. La somma potrà pertanto essere reimpiegata per la sostituzione della pavimentazione antitrauma ammalorata pertinenziale alla torretta attrezzata e la fornitura di un nuovo cartello (in sostituzione di quello esistente) che riporti le norme di utilizzo dell'area verde;
- è stata prevista l'istallazione di una nuova videocamera di sorveglianza in aggiunta a quella esistente posta sul fronte Sud della pubblica via (all'altezza del cancello di accesso al parco). Per questo intervento occorrerà richiedere parere all'ufficio Energia della scrivente Società e al Corpo di Polizia Locale, al fine di verificare se l'infrastruttura proposta possa ritenersi migliorativa e soprattutto necessaria;
- il totale delle lavorazioni riportate nel computo metrico assunto agli atti ha un costo pari a euro 8.240,38. Presumo ci sia stato un refuso, perché ipotizzando per l'innalzamento della recinzione un costo di euro 1.000,00 e rettificando l'importo della spostamento panchina/cestino, dovrebbe

COMUNE DI SASSUOLO

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0008036/2021 del 03/03/2021
Firmatario: MANUELA LEONI
Documento Principale

corrispondere a euro 6.770,38.

Sono state infine rilevate alcune incongruenze tra gli elaborati tecnici e grafici:

- "Relazione tecnica" e "Relazione tecnica inerente le opere in progetto nel parco pubblico": nel primo documento si fa riferimento all'installazione di un nuovo corpo illuminante simile per linea e materiale a quelli già presenti nell'area, nel secondo, invece, non viene menzionato. A conferma di ciò, la mancata contabilizzazione dell'intervento nel computo metrico estimativo. Qualora si decida di includere la miglioria proposta, occorrerà richiedere un parere all'ufficio Energia della scrivente Società;
- "TAV. 14_Stato rilevato, stato di progetto e sinottica: Parchetto pubblico" e "Computo metrico estimativo opere sul parchetto": nell'elaborato grafico viene indicata la sostituzione della rete in maglia metallica esistente, posta a delimitazione del lato Nord del giardino. Di contro però, questa attività non è quantificata e riportata nel computo metrico estimativo.

Si riporta di seguito un breve elenco delle opere che il richiedente dovrà attuare in aggiunta/sostituzione di quanto indicato negli elaborati assunti agli atti:

1. rimozione dell'impianto irriguo (ala gocciolante), lavorazione del terreno (fresatura) e successiva semina del manto erboso in corrispondenza delle aree occupate dalle siepi oggetto di rimozione;
2. intervento manutentivo complessivo su giochi e arredi esistenti (carteggiatura e tinteggio);
3. eliminazione dei plinti di fondazione panchina e cestino oggetto di spostamento;
4. sostituzione della pavimentazione antitrauma ammalorata pertinenziale alla torretta attrezzata;
5. fornitura di un nuovo cartello che riporti le norme di utilizzo dell'area verde;
6. sostituzione recinzione in maglia metallica (lato Nord);

Non si ritengono necessarie le attività di seguito elencate i cui costi potranno essere detratti dal computo metrico estimativo e reinvestiti per finanziare le lavorazioni sopra elencate:

1. tinteggio muro perimetrale lato Ovest (infrastruttura privata, pertanto non rientrante tra le opere di miglioramento/riqualificazione dell'area);
2. innalzamento recinzione e cancello esistenti;
3. installazione di una nuova telecamera di videosorveglianza (previa verifica con l'ufficio competente);
4. installazione di un nuovo punto luce (previa verifica con l'ufficio competente);

Si ricorda infine che:

- le opere da attuare all'interno dell'area verde pubblica dovranno essere conformi ai contenuti richiamati dai Criteri Ambientali Minimi (CAM), nello specifico al D.M. n. 63 del 10.03.2020, G.U. n.90 del 4 aprile 2020;
- tutte le prescrizioni riportate nel presente parere dovranno essere recepite in elaborati tecnici e grafici aggiornati.

Distinti saluti.

SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI S.R.L.
IL RESPONSABILE SERVIZIO VERDE
GEOM. MANUELA LEONI
f.to digitalmente

