

Cucina Pro-Loco/Associazioni - studio di fattibilità tecnico economico

A pag. 13 del Notiziario: “nel 2019 ci eravamo attivati per mettere in atto tale progetto, ma, con sorpresa, abbiamo constatato che in quel sito tutto ciò non era fattibile. Mi chiedo perché, prima di stilare un Progetto, il Professionista non si sia accertato della fattibilità dello stesso”.

Ecco la nostra risposta: “Lo studio di fattibilità tecnico-economico ha come scopo quello di indicare all'Amministrazione Comunale che lo commissiona, se l'opera sia fattibile sotto due profili: tecnico ed economico.

Lo studio di fattibilità tecnico-economico consegnato dal Progettista nel 2017, riguardava la costruzione di un immobile ad uso Cucina e Portico da realizzarsi su un'area di proprietà comunale, classificata dall'allora vigente Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea “F”.

All'art. 29 – Norme comuni alle zone “F” per servizi ed attrezzature: “Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di piano sono destinate alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse collettivo. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc., le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- Altezza massima dei fabbricati 10 mt fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per la zona residenziale....

Dalla lettura delle norme sopra riportate sembrerebbe che l'opera fosse stata progettata proprio per quel sito.

All'art. 13 nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi - Distanza dai confini stradali (DS) laddove sta scritto: “Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, (in questo caso il Comune di Calvene), distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità”.

E ancora nel Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, al 1° comma dell'Art. 14 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici sta scritto: “Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora D.L. n. 42 del 2004)”.

In alternativa alle deroghe ammesse dalla normativa sopra riportata, è sufficiente realizzare una pensilina di collegamento tra il tetto della cucina di progetto e quello dei servizi della palestra, così da costituire un unico corpo di fabbrica ed eliminare, sin dalla progettazione definitiva, ogni possibile contestazione in ordine al rispetto tra pareti finestrate fronteggianti.

A questo serve uno studio di fattibilità, ad analizzare e separare i problemi tecnici da quelli economici. Quelli tecnici si risolvono se c'è la volontà dell'Amministrazione di risolverli, quelli economici rimangono a carico dell'Amministrazione committente, a meno che, come per il caso di specie si voglia confondere le acque addossandoli alla parte tecnica”. Un'ultima precisazione: a seguito della presentazione del progetto, il tecnico, passati alcuni mesi senza aver notizia alcuna sul suo operato, chiedeva in maniera informale, notizie sullo stesso e la risposta fu, che da quanto desunto dal Computo metrico estimativo dell'intervento, la sua realizzazione risultava troppo esosa per l'amministrazione.

la cucina si poteva fare

Evidentemente il Progetto non era nelle priorità di questa Amministrazione. Se c'erano dei dubbi, bastava esprimerli e discutere la fattibilità con il Progettista.