SCHEDA

COMUNE: Melilli _ SR

TIPOLOGIA EDILIZIA: capannone commerciale

PIANI: 1 fuori terra + 1 seminterrato

SUPERFICIE : 5876 mq + (5876 mq)

VOLUME: 26.442 mc + (31436 mc)

~~PREZZO RICHIESTO: 3.170.000,00 Euro~~

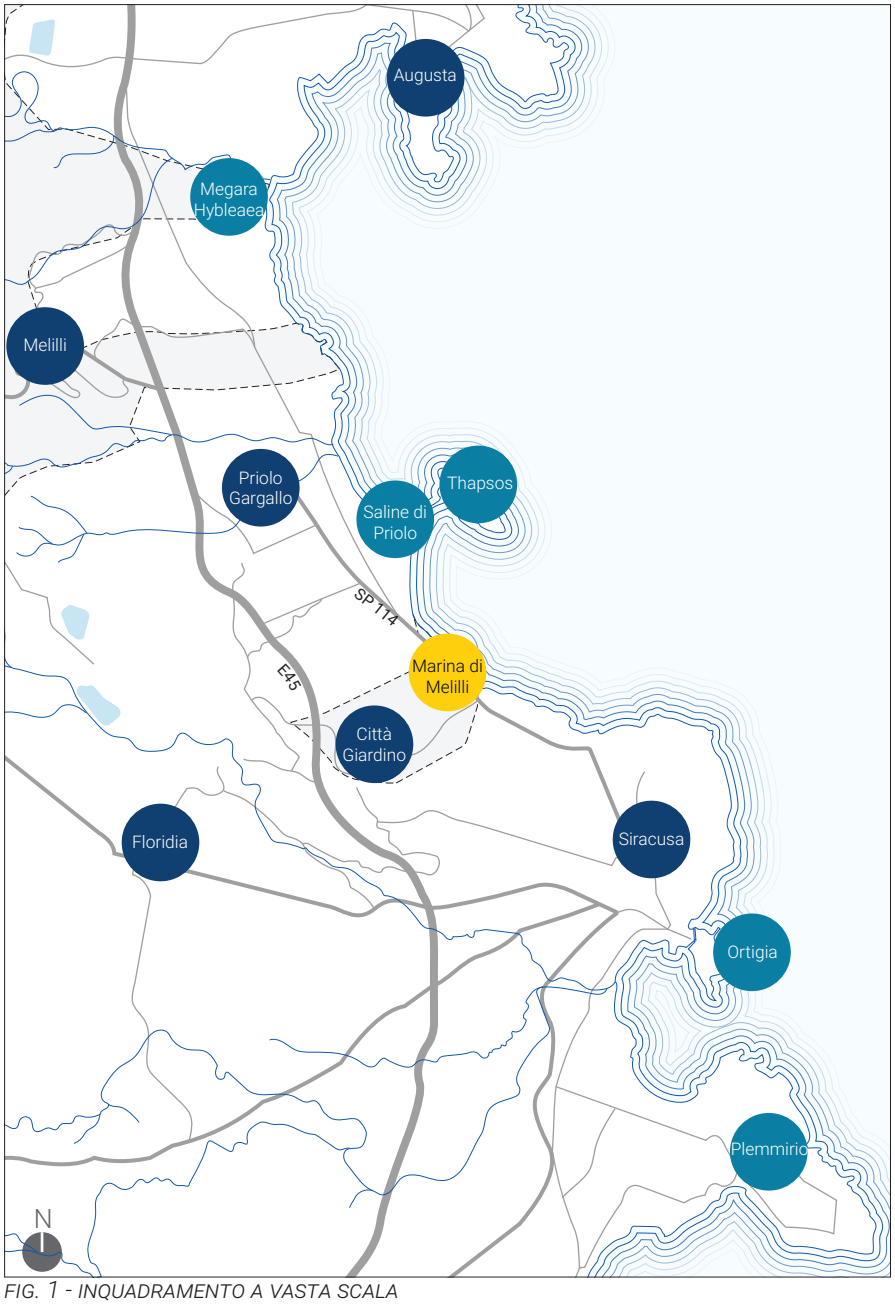


FIG. 1 - INQUADRAMENTO A VASTA SCALA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio oggetto del presente dossier è situato all'interno del perimetro comunale della città di Melilli. Esso si erge nella parte più a sud del territorio melillese, nei pressi della frazione nota come Città Giardino, nella zona denominata Marina di Melilli.
L'edificio in oggetto si colloca in un contesto territoriale eterogeneo e fortemente contrastante in cui storia, archeologia, arte, architettura, industria, paesaggio ed infrastrutture si mescolano, si fondono ed interagiscono gli uni con gli altri.
Situato in una posizione baricentrica tra Augusta e Siracusa, a poca distanza da siti archeologicamente e paesaggisticamente di notevole rilevanza per il territorio, come Megara Hybleaea, la Riserva Naturale Orientata delle Saline di Priolo, l'area archeologica di Thapsos, l'isola di Ortigia, l'area marina protetta del Plemmirio e la vicina area neolitica di Stentinello.

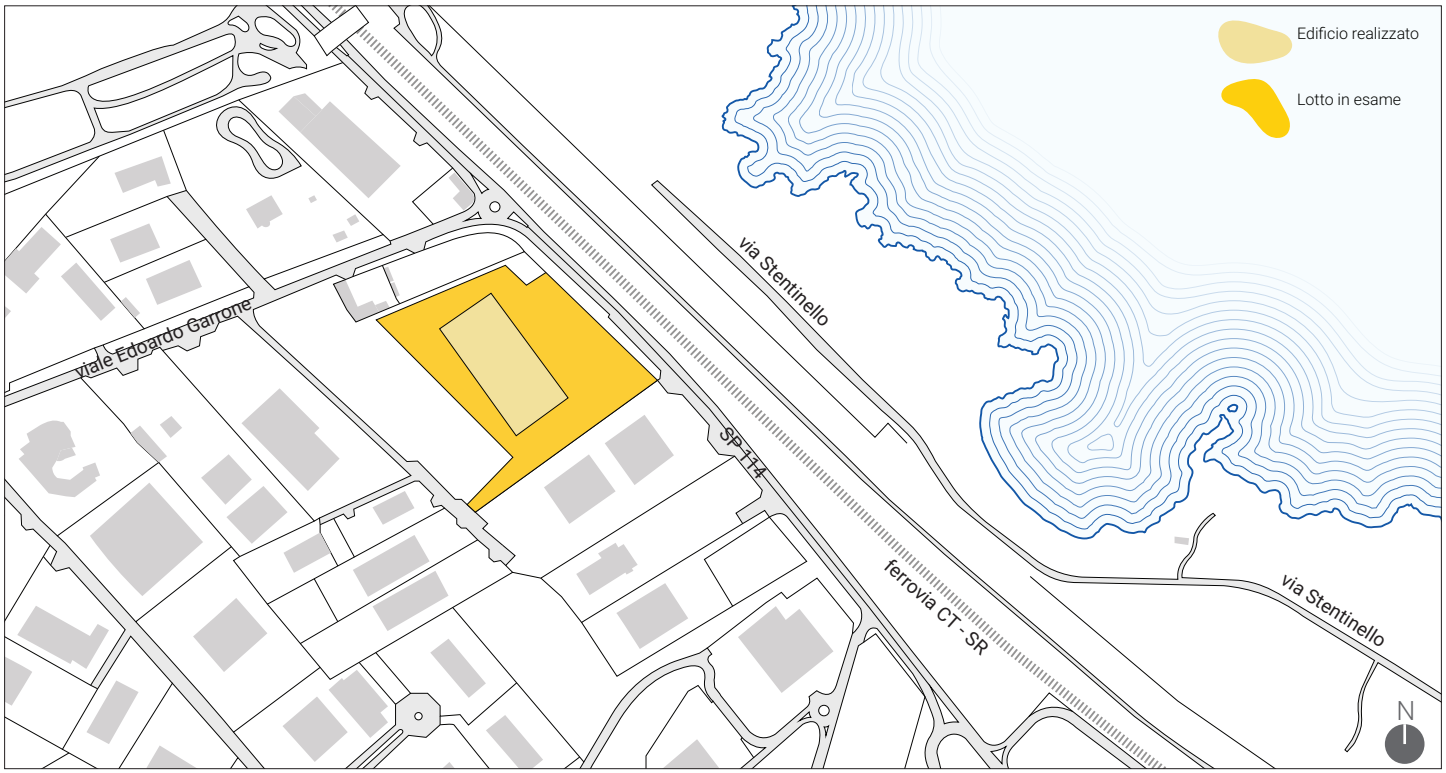


FIG. 2 - INQUADRAMENTO A SCALA LOCALE

Da un punto di vista infrastrutturale, l'edificio si colloca lungo la Strada Provinciale SP 114. Esso è anche raggiungibile da ovest mediante il viale Edoardo Garrone che congiunge la Marina di Melilli alla strada europea E45, ovvero la SS 114 Augusta - Siracusa.
L'area su cui insiste è a carattere prevalentemente commerciale (Bricocenter, Eurospin, Decathlon, Altasfera...) ed industriale (ISAB Lukoil Impianti Sud,Aginox s.r.l., SIM s.p.a. ,Erg Petroli s.r.l. ...) sebbene non manchino aree residenziali (Città Giardino, Belvedere) e di svago (Aretusa Park).

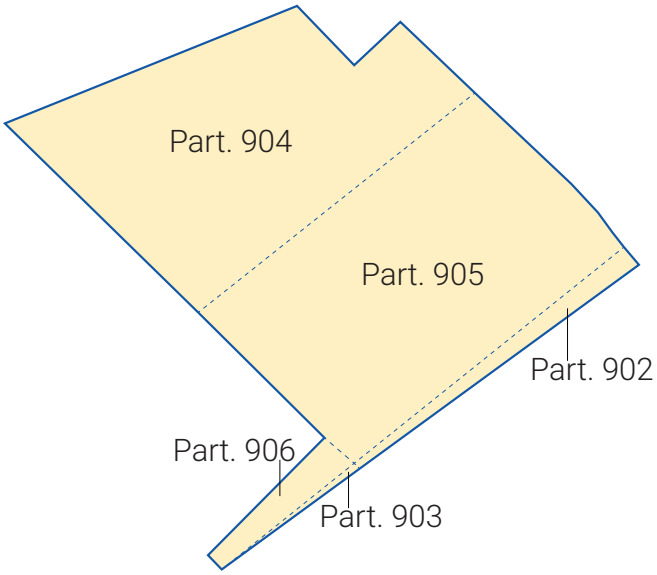


FIG. 3 - QUADRO DI UNIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il lotto su cui insiste il fabbricato in esame, proprietà della ditta M.B. Immobiliare s.r.l., è costituito dal raggruppamento dalle particelle catastali n° 902, 903, 904, 905 e 906 censite catastalmente al foglio 87 del territorio provinciale di Siracusa.
La superficie totale del lotto risulta pari a 26.463,00 mq:

- Part. 902 _ 854,00 mq;
- Part. 903 _ 55,00 mq;
- Part. 904 _ 13.667,00 mq;
- Part. 905 _ 11.150,00 mq;
- Part. 906 _ 737,00 mq).

La vicenda costruttiva dell'edificio inizia con l'emanazione da parte del Comune della Concessione Edilizia n°89 del 30/09/2003. In quella fase il lotto rientrava nel vigente Piano Regolatore Generale (2003), ricadendo nella Zona Territoriale Omogenea E "Agricola". Il 28/11/2007, però, il Comune di Melilli rilascia unaa nuova concessione, la n° 225, questa volta per variante che fa ricadere definitivamente il lotto in esame in Zona D2 "Attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita".

FIG. 4 - DIMENSIONI FABBRICATO

FIG. 5 - PANORAMICA DELL'EDIFICIO DALLA SP 114

FIG. 6 - VISTA DELL'EDIFICIO DAL LATO SUD DEL LOTTO

FIG. 7 - VISTA DELL'EDIFICIO DALL'ESTREMITÀ EST DEL LOTTO

FIG. 8 - VISTA DELL'EDIFICIO DAL LATO SUD-EST DEL LOTTO

Tale Zona Territoriale Omogenea prevede costruzioni con i seguenti parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IFF = 1mc/mq;
- Altezza massima pari a 10 ml;
- Superficie coperta non superiore ai 3/10 della superficie complessiva del lotto;
- Lotto minimo 5000 mq;
- Distanza dalle strade min. 20 ml e dai confini del lotto min. 20 ml;
- Superficie da destinare a verde min. 15% dell'area totale.

Pertanto, all'interno del lotto in esame, viste le norme del PRG ed essendo l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria IFF pari a 1 mc/mq, la volumetria massima realizzabile è pari a 26.463,00 mc.

La struttura realizzata dalla ditta proprietaria all'interno del lotto risulta conforme alle prescrizioni di piano, dal momento che la sua sagoma proiettata a terra occupa un superficie pari a 113,00 m x 52,00 m = 5.876, 00 mq, nettamente inferiore ai 7.938,9 mq consentiti. Vengono altresì rispettate le distanze dalle sedi stradali e dai confini dei lotti, entrambe maggiori o uguali ai 20 ml minimi, e l'altezza del fabbricato che raggiunge i 4,50 m rispetto alla quota 0,00 assegnata.

Dal momento che dentro il lotto sono presenti quote di terreno differenti (più basse nella parte prospiciente la SP 114 e sempre più alte man mano che ci si allontana verso sud-ovest), in fase di redazione progettuale è stata assegnata la quota 0,00 nella parte più alta del lotto. Tale scelta ha permesso di realizzare in totale due

livelli, uno totalmente fuori terra, la cui quota di calpestio è a 0,00 m, ed uno seminterrato, la cui quota di calpestio è a -5,35 m. La volumetria di questo piano seminterrato non viene computata per il raggiungimento del volume totale dell'edificato, dal momento che la planimetria del piano seminterrato è tutta confinata all'interno del terreno, eccezion fatta solo per il prospetto che guarda verso la SP 114. In tal modo, note la superficie coperta e l'altezza del fabbricato, si ottiene il volume di progetto che risulta pari a 5.876,00 mq x 4,5 m = 26.442 mc (volume minore di quello consentito).

Alla luce delle scelte progettuali sopra descritte e di collocamento dell'edificio all'interno del lotto, è facile intuire come si siano sfruttate al meglio le potenzialità del lotto stesso, ottenendo una superficie utile di vendita e/o esposizione doppia, pari a 11.752,00 mq, rispetto a quella che si sarebbe ottenuta se fossero state prese scelte progettuali differenti.

Da un punto di vista tecnico-costruttivo, l'opera è stata realizzata con elementi prefabbricati e una copertura di tipo a tegoli in calcestruzzo armato precompresso (c.a.p.).

FIG. 9, FIG. 10 - VISTE PIANO SEMINTERRATO

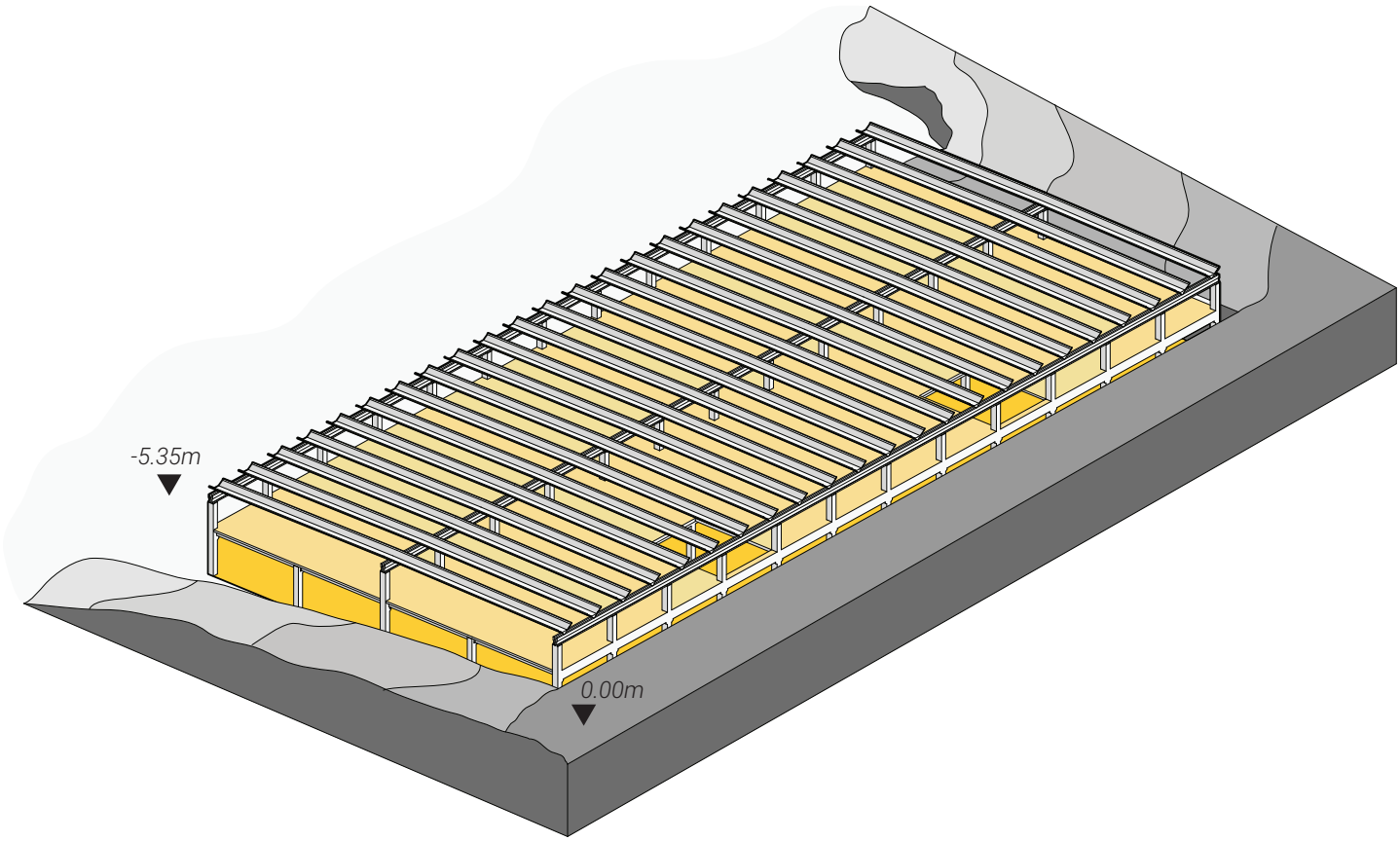
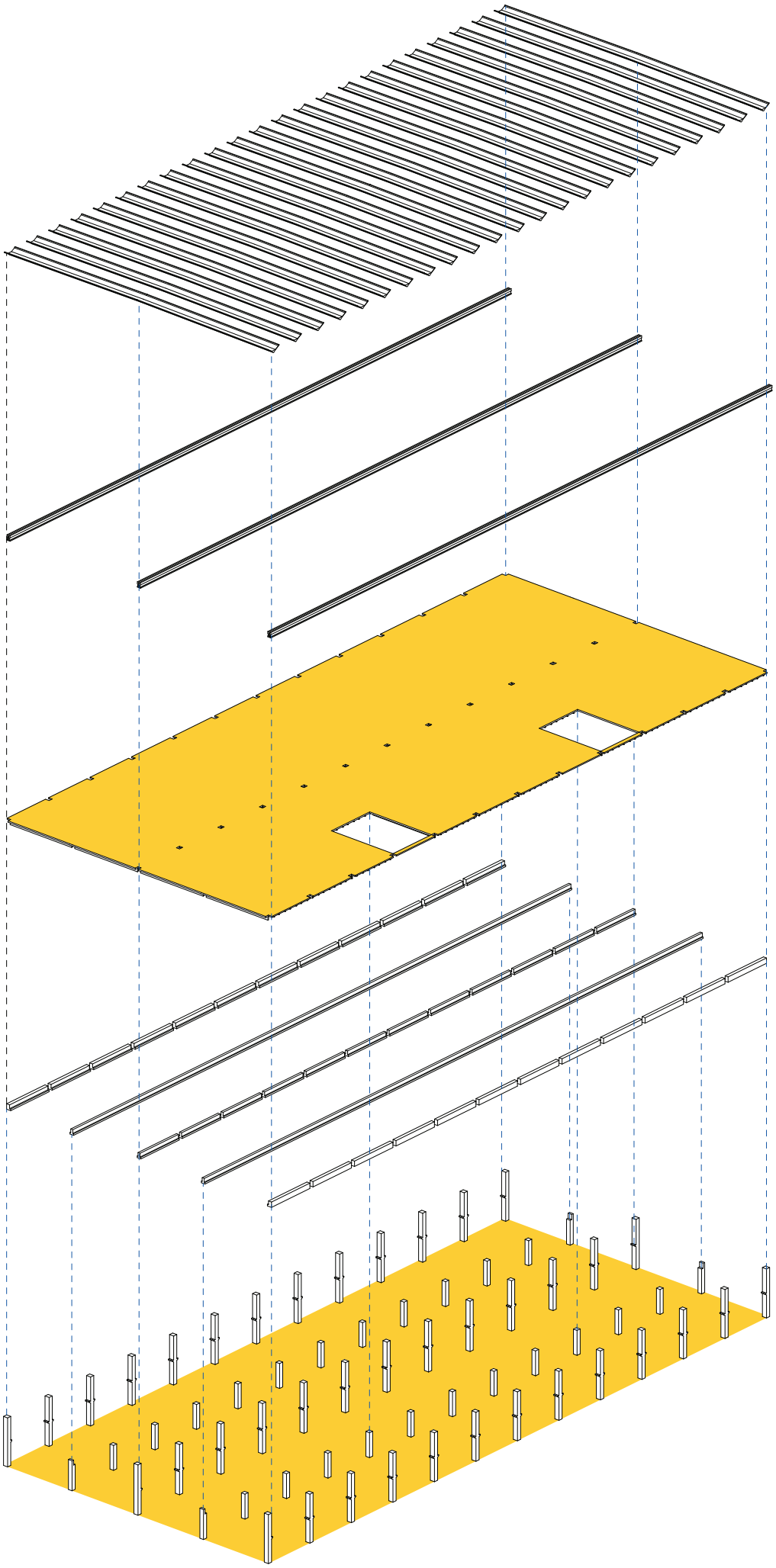


FIG. 11 - VISTA ASSONOMETRICA SCHEMATICA CON QUOTE TERRENO DI RIFERIMENTO



COPERTURA
quota 4,50 m

TRAVATURE
quota 4,50 m

PIANO FUORI TERRA
quota 0,00 m
superficie 5.876,00 mq

TRAVATURE
quota 0,00 m

PILASTRATURA
altezza max 9,85mq

PIANO SEMINTERRATO
quota -5,35m
superficie 5.876,00 mq

FIG. 12 - SPACCATO ASSONOMETRICO

L'edificio ad oggi, pur palesandosi privo di finiture, e sebbene la natura si sia reinsediata dove il vento, l'acqua e il sole lo hanno reso possibile, da un punto di vista strutturale non risulta essere intaccato da nulla che possa mettere in dubbio la stabilità e la fruizione della struttura, infatti non sono presenti degradi tali da poter mettere a repentaglio l'incolumità dei futuri fruitori.
La struttura portante viene completata nell'anno 2006 e già nel novembre dello stesso anno viene redatta la documentazione attestante l'assenza di contrasti con i vincoli gravanti sull'area di sedimente e il pieno rispetto dell'art. 13 della legge 64/1974 (Compatibilità geomorfologia); del Decreto A.R.T.A. 04/07/2000 e 25/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni (Piano straordinario per l'assetto idrogeologico del Comune interessato); dell'art. 93 e seguenti del T.U. 523/1904 (Distanza dai corsi d'acqua) e dell'art. 5 e seguenti del D.lgs 258/2000 (Protezione dei pozzi e riserve idriche).

FIG. 14 - VISTA PANORAMICA IN DIREZIONE NORD

FIG. 15 - VISTA PANORAMICA IN DIREZIONE NORD-EST

CONCLUSIONI

Dall'analisi sino a qui svolta è, quindi, intuibile quanto il lotto e l'edificio al suo interno siano pieni di potenzialità. Il posizionamento baricentrico tra i due centri più importanti del territorio siracusano, Augusta e Siracusa, nonchè la vicinanza di molti siti di interesse ambientale e culturale e il facile accesso mediante Viale Edorado Garrone e/o la SP 114, e la vicina fermata ferroviaria "Targia", unico collegamento via ferro, conferiscono elevate possibilità di utilizzo a fini commerciali.
La vicinanza con la spiaggia dell'area Stentinello, nonchè la vista sull'azzurro del mare e sulla penisola di Thapsos conferiscono una valenza paesaggistica elevata che compensa la vista, considerata spesso deturpante, di uno skyline pieno di ciminiere degli impianti industriali di Priolo Gargallo. La presenza però di tali industrie, così come le attrazioni culturali e ambientali, permettono di avere un bacino di utenza eterogeneo e ampio nell'arco della giornata e dell'anno. I flussi e gli spostamenti dei dipendenti delle industrie,

FIG. 16 - VISTA FABBRICATO DALLA QUOTA 0,00 M IN DIREZIONE NORD-EST

dei turisti e degli appassionati di archeologia e paesaggio, permetterebbe l'acquisizione da parte dell'acquirente di una notevole quantità di clienti, che seppur di passaggio, se ben richiamati dal prospetto dell'edificio, possono essere regolarmente attratti.

Realizzare infatti un centro commerciale, architettonicamente e paesaggisticamente in connessione con il territorio e consapevole della futura utenza potrà dotare l'area di un valore non solo industriale e commerciale ma anche culturale. Un progetto che sia anche racconto di una storia passata (il vecchio centro neolitico di Stentinello si trovava proprio di fronte all'edificio, al di là della linea ferrata) invoglierebbe l'utenza a fruire più spesso del centro commerciale, perchè in questo modo non sarebbe solo uno di quelli che l'antropologo francese Marc Augè definì "non luoghi", per l'appunto un semplice centro commerciale, ma anche un luogo di cultura, di architettura che faccia star bene il visitatore che in tal modo è invogliato a comprare.

Considerato tutto ciò la ditta proprietaria del lotto e dell'immobile fa una richiesta di vendita pari a 5.000.000 di Euro.

Infine, ad oggi, la costruzione del fabbricato non ha beneficiato di nessun tipo di agevolazione regionale, nazionale e/o europea. In tal senso, l'acquirente potrebbe beneficiare di fondi per lo sviluppo economico , commerciale e digitale provenienti da finanziamenti pubblici, quali potrebbero essere il FESR (Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale) mirati al sostegno alle piccole e medie imprese; il FSE (Fondo Sociale Europeo) a sostegno di progetti di occupazione di giovani e meno giovani; o Finanziamenti a fondo perduto per il rilevamento di attività commerciali e commerciali in franchising. A tutto ciò vanno aggiunti tutti quegli eco-bonus e agevolazioni fiscali edilizie relativi alla sostenibilità ambientale dell'edificio, al suo efficientamento energetico, nonchè alla capacità di invariare la permeabilità dei suoli, combattendo il rischio idraulico, al potenziamento del verde strutturale e ornamentale e all'adeguamento sismico della struttura. Agevolazioni, dunque, che possono rendere migliore e più vivibile un centro commerciale di questa portata.

FIG. 17,18,19,20 - "NON LUOGHI" CON VALENZA CULTURALE