



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

DISCIPLINARE

L'Amministrazione comunale, nel corso di questa legislatura 2014/2019, ha provveduto a completare l'acquisizione di terreni destinati a formare un vasto comparto in località "Poggini", al margine Sud dell'abitato del capoluogo.

Nell'area sono già presenti impianti sportivi pubblici.

Sempre nel corso della legislatura l'Amministrazione ha poi affidato la redazione di uno studio per la sistemazione futura definitiva dell'area comprendente un sistema di impianti sportivi e servizi.

Nel dettaglio, oltre alle strutture per il tennis già presenti, sono previste le realizzazioni di uno stadio, con relative tribune e servizi, un ciclodromo per allenamento e agonismo, due palestre, relativi servizi logistici e ampi spazi a verde e parcheggi da individuare come opere di urbanizzazione.

Lo studio suddetto è stato approvato dalla Giunta Comunale in forma di: Planivolumetrico per la zona sportiva di Ponsacco denominata "Cittadella dello Sport"-Del. n.37 del 5 Marzo 2019

Vista la complessità e la dimensione degli interventi previsti, l'attuazione del programma potrà essere di iniziativa pubblica oppure l'Amministrazione Comunale si potrà avvalere di interventi di soggetti privati mediante formule di rapporto e affidamento da stabilire con successivi atti.

Nel comparto adiacente, tra il complesso del tennis e quello della nuova palestra comunale, il programma individua un'area da destinarsi a piscina con palestra e servizi correlati.

Per questo comparto l'Amministrazione intende avvalersi dell'intervento di un soggetto privato mediante alienazione dell'area necessaria con la finalità di costruzione, da parte del soggetto individuato, di un impianto sportivo polifunzionale e relative opere di urbanizzazione di competenza.

Aspetti urbanistici

L'area è, dal punto di vista urbanistico individuata dal Regolamento Urbanistico Comunale all'art.28 comma 12 delle Norme di Attuazione del RUC-Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata.

Il riferimento normativo per la realizzazione dell'intervento sarà quindi l'art.28 comma 12 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, da attuarsi con le modalità del Permesso di Costruire Convenzionato. Nella norma si fa riferimento agli standard "*nelle forme e disposizioni necessari all'attuazione dell'intervento*" e i parametri urbanistici sono individuati dal progetto stesso.

Le dimensioni attualmente stimate per l'edificio sono di circa mq.2600 di superficie a cui dovranno aggiungersi locali tecnici e urbanizzazioni interne al lotto.

Le destinazioni ammesse saranno: palestra, piscina, ambienti e impianti di terapia e riabilitazione e servizi annessi, compresi spazi per il ristoro e la vendita di prodotti funzionali all'attività.

Saranno richieste alte prestazioni funzionali ed energetiche secondo la normativa vigente (assimilando la costruzione ad edificio pubblico).

La costruzione è soggetta a Permesso di Costruire oneroso, con aliquote assimilabili a quelle di un edificio artigianale, pari ad un massimo di euro 40 per mq. di superficie, in assenza di costo di costruzione.

Sulla base del progetto convenzionato l'Amministrazione si riserva di intervenire al fine di completare il **progetto e le OOU necessarie alla funzionalità dell'intero sistema impiantistico programmato nell'area.**

L'esito dell'asta darà luogo a una preassegnazione dell'area. Entro 120 giorni dalla preassegnazione l'assegnatario dovrà presentare al Comune di Ponsacco richiesta di Permesso di Costruire per un progetto avente le caratteristiche richieste dal presente disciplinare.

Al rilascio del Permesso di Costruire sarà sottoscritto atto convenzionale e contestuale cessione della proprietà dell'immobile. Nel tempo intercorrente tra la preassegnazione e la presentazione della richiesta di rilascio di Permesso di Costruire il soggetto assegnatario dovrà proporre all'Amministrazione Comunale un



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

programma di utilizzo del complesso comprendente facilitazioni per i residenti, scuole e associazioni e il Comune di Ponsacco, sempre prima della presentazione del Permesso dovrà formalmente accettare.

Il pagamento dell'importo dovuto sarà effettuato al momento della stipula dell'atto di compravendita; il soggetto preassegnatario dell'asta potrà, prima della stipula degli atti di compravendita e convenzionale, costituire apposita struttura societaria per la realizzazione dell'intervento.

Aspetti patrimoniali

Il fondo individuato per la realizzazione dell'opera risulta indistinto rispetto ad un più ampio comparto. In funzione della futura assegnazione il Comune dovrà intervenire con apposito frazionamento catastale, con spese a carico dell'acquirente.

La stima dimensionale attuale corrisponde ad una superficie di mq.5000 circa ai quali andrà sottratta una parte occupata dal canale "fossa nuova" per mq.300 circa (*questo potrà portare ad una stima analitica che consideri l'area effettivamente utilizzabile per la costruzione e la fascia di rispetto del canale*).

Per la valutazione economica si fa riferimento alla provenienza dei lotti, da espropri relativamente recenti

Per la definizione del prezzo di vendita si considerano altresì le acquisizioni e le cessioni operate più di recente dall'Amministrazione di Ponsacco per aree consimili.

Il lotto, estrapolato dalla mappa catastale con metodo grafico, la cui esatta consistenza e confinazione verrà esattamente e formalmente individuata mediante frazionamento da eseguirsi a seguito dell'espletamento dell'asta di vendita, è costituito da:

-Foglio 12	Porzione mappale 1369	mq.360 circa
-Foglio 12	Porzione mappale 1704	mq.212 circa
-Foglio 12	Porzione mappale 1705	mq.204 circa
-Foglio 15	Porzione mappale 364	mq.756
Foglio 15	Porzione mappale 445	mq.2736
Foglio 15	Porzione mappale 626	mq.480

A seguito dell'assegnazione, dovrà presentare entro 90 giorni pena decadenza dell'assegnazione all'A.C.:

-a) *proposta relativa all'apparato prestazionale dell'edificio, specie dal punto di vista tecnologico ambientale, al fine di garantire la qualità dell'edificato, la funzionalità tecnico architettonica, il risparmio energetico;*

-b) *proposta relativa all'offerta gestionale, il concorrente dovrà illustrare proposte da cui risulti la possibilità per l'Amministrazione Comunale di usufruire di servizi in esercizio alla struttura quali: tariffe ridotte per i residenti, un calendario nel quale vengano lasciati a disposizione dell'Amministrazione, della scuola pubblica comunale o di associazioni che all'amministrazione comunale fanno riferimento spazi e tempi esterni alla gestione ordinaria della struttura.*

Ponsacco li XX.05.2019

Il Responsabile del III Settore
Arch. Nicola Gagliardi

ALLEGATO N.1