



**Comune di Matelica**  
Provincia di Macerata

**Settore Servizi Tecnici**  
Piazza E. Mattei 1  
62024 Matelica (MC)

tel. 0737/781811  
pec: [protocollo.comunematelica@pec.it](mailto:protocollo.comunematelica@pec.it)  
web: [www.comune.matelica.mc.it](http://www.comune.matelica.mc.it)  
e-mail: [ufficiotecnico@comune.matelica.mc.it](mailto:ufficiotecnico@comune.matelica.mc.it)

## **STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**

**RISTRUTTURAZIONE DEI FABBRICATI DISMESSI SITI IN VIA  
CIRCONVALLAZIONE PER REALIZZAZIONE EDIFICIO DI N. 6 ALLOGGI DA  
DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

**AREA EX MATTATOIO COMUNALE**

**UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MATELICA**

## **1. OGGETTO DELL'INTERVENTO - LOCALIZZAZIONE - PROPRIETA'.**

Il Comune di Matelica, localizzato all'interno del Cratere sismico così come individuato a seguito dei sismi del 2016/2017, intende effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia con contestuale intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana dell'area di proprietà sita in Via Circonvallazione, dove sono attualmente presenti fabbricati dismessi utilizzati un tempo come Mattatoio Comunale. Tali edifici non sono più utilizzati da anni, vista la realizzazione del nuovo mattatoio Comunale in loc. Casette San Domenico, nell'area di pertinenza delle strutture della clinica veterinaria. L'intervento di ristrutturazione con demolizione delle strutture preesistenti, prevede la realizzazione di un fabbricato di n. 6 alloggi di edilizia sociale sul fondo di proprietà, sito in Via Circonvallazione, distinto in catasto al foglio n. 49 part. Ille 94-246.

L'area, che oggi è occupata da diversi fabbricati dismessi antica sede dell'ex Mattatoio Comunale, verrà sottoposta ad un intervento di bonifica dei suoli, successivamente alla demolizione dei fabbricati esistenti, nonché ad un contestuale intervento di sistemazione dei luoghi per dar seguito all'intervento di ristrutturazione edilizia e riqualificazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

Dal punto di vista territoriale l'area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come zona omogenea B2, residenziale di completamento, destinata esclusivamente ad edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n. 179/92, come indicato nell'NB 21 dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. La superficie dell'area residenziale di completamento è di circa **mq 4000**.

### **Parametri urbanistici della zona B2 - Art. 18 delle NTA del PRG**

Superficie fondiaria = 4.000 mq

Altezza massima  $H_{max}$  = 12,00 ml

Indice fondiario  $I_f$  = 3,00 mc/mq

Superficie coperta  $S_c$  = 65% della superficie fondiaria  $S_f$ .

Nel lotto oggetto d'intervento, pertanto, è possibile realizzare una volumetria massima  $V_{max}$  pari a mc 12.000,00 ed occupare una superficie massima di mq 2600

Dalle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e dalla conformazione geomorfologica del lotto, nell'area si potrebbero realizzare almeno due edifici di 6

appartamenti ciascuno con relativi garage

L'intervento che si intende realizzare prevede invece la costruzione di un solo edificio di n. 6 alloggi, su due piani fuori terra più un piano seminterrato destinato a garages e cantine di pertinenza delle abitazioni.

L'Altezza dell'edificio sarà di circa 10 ml

L'area di pertinenza verrà sistemata a verde pubblico/privato e posti auto.



Foto 1 - Stralcio ortofoto e catastale dell'area interessata

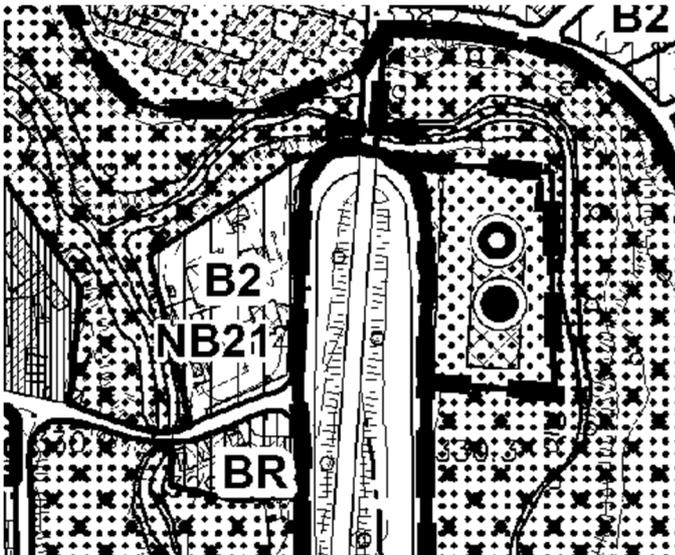


Foto 2 - Stralcio PRG dell'area interessata - B2 - NB21 -



Foto 2 – Edifici esistenti dell'ex mattatoio comunale

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

- ❖ D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- ❖ P.R.G. Comune di Matelica – art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione – ZONE DI COMPLETAMENTO B

## **3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento di cui allo studio di fattibilità, da definirsi come intervento di ristrutturazione edilizia di fabbricati dismessi, utilizzati un tempo come Mattatoio Comunale, con contestuale intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana dell'area di proprietà, comporterà la realizzazione di un edificio residenziale di n. tre piani fuori terra e n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata: vi sarà in piano seminterrato destinato a garages e cantine, gli altri due piani fuori terra, destinati ad alloggi residenziali.

L'edificio sarà di circa mq 330 di superficie utile lorda con un volume pari a mc 1000,00. Gli alloggi saranno di diverse dimensioni in maniera tale da soddisfare le diverse esigenze delle famiglie richiedenti: alloggi da 45 mq, alloggi di 60 mq ed alloggi di 90 mq

La superficie fondiaria del lotto, pari a 4.000 mq, per la sua conformazione e per il dettato normativo in fatto di distanze dai confini di proprietà e dalla strada, verrà ubicato vicino alla strada comunale nel rispetto delle distanze regolamentari, con un'ampia corte rivolta verso il fiume.

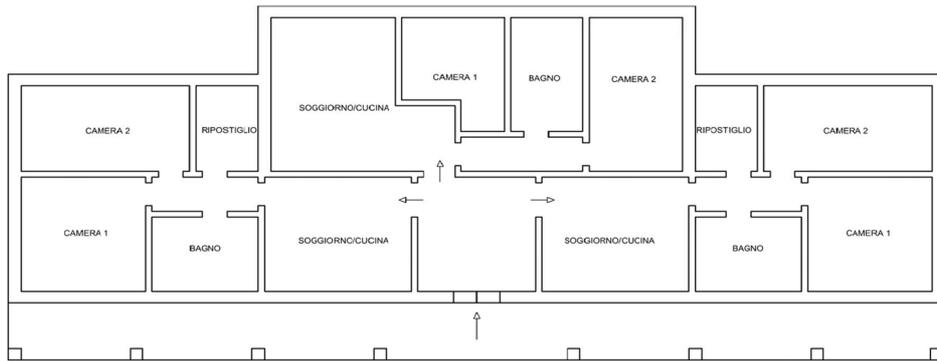
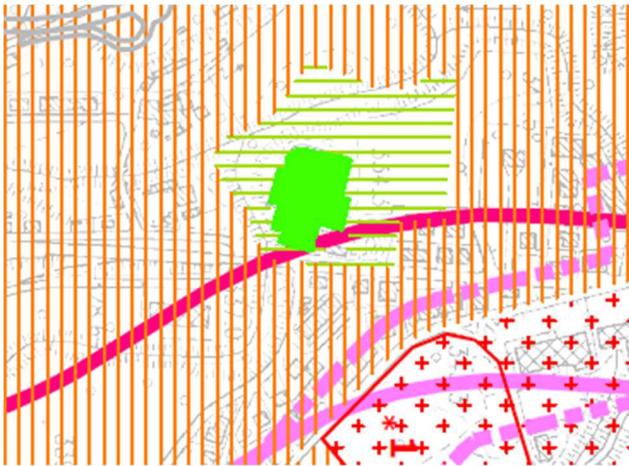


Foto 3\_ Localizzazione intervento – Piano Tipo

La zona è classificata acusticamente come zona di classe III, area mista, compatibile con la zona residenziale.

Foto\_4 - Area di intervento – Stralcio Piano Acustico Comunale



L'edificio verrà realizzato in caso di concessione di contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione dell'intervento.

L'edificio da realizzare avrà i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE, con classe di efficienza A4 adeguata all'intervento edilizio da attuare.

Poiché l'edificio esistente verrà demolito e ricostruito, l'edificio ristrutturato sarà adeguamento alla vigente normativa antisismica, NT2018, nonché alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'edificio infatti avrà un ascensore e tutti gli alloggi saranno accessibili, con bagno accessibile anche a persone con disabilità.

Tale edificio avrà dotazioni domotiche minime per il controllo del microclima interno delle abitazioni sia in estate che in inverno, per il controllo dei sistemi di ombreggiamento che verranno realizzate nelle aperture esterne.

Trattandosi di nuovo edificio, verranno adottati tutti gli accorgimenti tecnologici, scelta di materiali costruttivi

Tutto l'intervento comporterà un miglioramento della qualità urbana del contesto residenziale vista la bonifica dei luoghi e la sistemazione di tutta l'area di pertinenza attraverso la dotazione di verde e parcheggi pubblici. In tal modo si migliorerà anche la dotazione infrastrutturale del comparto edilizio nonché turistico- ricettivo, ubicati nelle immediate vicinanze dell'area oggetto del presente intervento.

## SCHEDA TECNICA INTERVENTO - ORDINE PRIORITA' 1

### Informazioni di carattere generale

- Soggetto *proponente*: **Comune di Matelica**, in qualità di: proprietario dell'immobile (area di intervento)
- Soggetto *attuatore* dell'intervento: **Comune di Matelica**
- Denominazione intervento: Ristrutturazione edilizia di fabbricati dismessi dell'ex Mattatoio Comunale, per realizzazione di un edificio di n. 6 alloggi in Via Circonvallazione – Studio di fattibilità tecnico economico approvato con **Delibera di Giunta Municipale n. 74 del 29/04/2021**.
- Localizzazione (indirizzo completo): Via Circonvallazione, "area ex mattatoio comunale"
- Dati catastali: Foglio n. 49, part. n. 94-246
- Coordinate geografiche: 43.261693175504085 13.0075096025215
- Codice Unico di Progetto – **CUP: E94E21000230002**

### QUADRO I – Intervento proposto

#### Tipologia intervento

- Nuova costruzione
- Acquisto (senza lavori di recupero)
- **Sostituzione edilizia; demolizione e ricostruzione X**
- Recupero e riuso (manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia diversa da demolizione e ricostruzione)
- Acquisto con lavori di recupero

#### Housing sociale

- **Realizzazione di n. 6 alloggi di erp sovvenzionata**
- Realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi di erp agevolata, con un co-finanziamento di € \_\_\_\_\_ per ogni singolo alloggio

#### Localizzazione intervento

Comune Alta Tensione Abitativa: SI  **NO X**

Comune diverso da quelli di cui all'allegato 1 al D.M. 6.07.2020: SI  **NO X**

## QUADRO II – Caratteristiche edilizie di alta sostenibilità e classe energetica

- N.ro alloggi \_\_\_\_\_ in classe di efficienza energetica A1
- N.ro alloggi \_\_\_\_\_ in classe di efficienza energetica A2
- N.ro alloggi \_\_\_\_\_ in classe di efficienza energetica A3
- **N.ro alloggi 6 in classe di efficienza energetica A4**

## QUADRO III – Caratteristiche antisismiche

- **N.ro 6 alloggi adeguati alla vigente normativa delle costruzioni (D.M. 17.1.2018)**
- N.ro \_\_\_\_\_ alloggi con miglioramento sismico fino a classe C di rischio sismico (D.M. n. 65 del 7.3.2017)
- N.ro \_\_\_\_\_ alloggi con miglioramento di 2 classi di rischio sismico (D.M. n. 65 del 7.3.2017)

## QUADRO IV – Qualità dell'abitare

Si fornisce di seguito una breve relazione che evidenzia gli elementi edilizi che attengono alla qualità dell'abitare, rapportata a: microclima degli alloggi; domotica; comfort acustico; superamento delle barriere architettoniche; innovazioni tecnologiche volte all'autosostenibilità degli immobili; altro:

L'edificio, trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione avrà un ascensore e tutti gli alloggi saranno accessibili, anche a persone con disabilità.

Tale edificio avrà dotazioni domotiche minime per il controllo del microclima interno delle abitazioni sia in estate che in inverno, per il controllo dei sistemi di ombreggiamento che verranno realizzate a protezione delle aperture esterne.

Trattandosi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, verranno adottati tutti gli accorgimenti tecnologici, scelta di materiali costruttivi per garantire un ottimo confort acustico ed energetico degli alloggi

## QUADRO V – Incremento qualità urbana

- Proposta di intervento ubicata nel centro storico SI  **NO X**
- Proposta di intervento relativa ad area degradata ex LR 16/2006 **SI X** NO
- Proposta di intervento che prevede anche il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie SI **NO X**

## Piano economico finanziario

- Costo totale € **1.215.000,00** di cui:
- € 720.400,00 per Lavori e sicurezza
- € 160.000,00 per demolizione fabbricati, bonifica dei suoli e realizzazione di aree a verde e parcheggio pubblico, oltre ai parcheggi privati.
- € 334.600,00 per spese tecniche, IVA etc

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
A <b>LAVORI</b>	Parziali	Totali
Lavori a base di gara	€ 704.000,00	
Bonifica dei luoghi	€ 160.000,00	
a.1 Oneri di sicurezza inclusi non soggetti a ribasso	€ 16.400,00	
Lavori a misura	<b>€ 880.400,00</b>	<b>€ 880.400,00</b>
Totale LAVORI		
B <b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
b.1 Iva 10% su lavori	€ 88.040,00	
b.2 Spese tecniche progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.. (10%)	€ 88.040,00	
b.3 Relazione geologica ed indagini geologiche geotecniche	€ 12.000,00	
b.4 Cassa su spese tecniche e relazione geologica	€ 4.001,60	
b.5 Iva 22% su cassa e spese tecniche	€ 22.889,15	
b.6 Allacci alle reti di servizi	€ 7.000,00	
b.7 Imprevisti 3% iva compresa	€ 26.412,00	
b.8 Fondo incentivazione di cui art. 113 comma 2 D.Lgs.50/2016 e s.m.i – 1.12%	9.860,48	
b.9 Fondo innovazione di cui art. 113 comma 4 D.Lgs.50/2016 e s.m.i - 0.4%	3.521,60	
b.10 Opere su fattura iva compresa	€ 72.835,17	
Totale C	<b>€ 334.600,00</b>	<b>€ 334.600,00</b>
Totale A+C		<b>€ 1.215.000,00</b>

## Cronoprogramma degli interventi

Data approvazione progetto definitivo	31/12/2021
Data approvazione progetto esecutivo	60/06/2022
Data Indizione procedure gara di appalto	30/10/2022
Data inizio lavori	01/03/2023
Data fine lavori	31/12/2024

Il sottoscritto DICHIARA altresì che la presente proposta progettuale è coerente e soddisfa tutti i requisiti e prescrizioni di cui al paragrafo 3 dell'Avviso per manifestazione di interesse approvato con DDPF n. 19/UPT del 21.4.2021;

Si IMPEGNA infine a comunicare tempestivamente alla Regione Marche le eventuali rinunce alla realizzazione dell'intervento nonché ogni altro fatto o circostanza rilevante ai fini della presente proposta.

Luogo e data, lì Matelica, 03/05/2021

Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
F.to Ing. Roberto Ronci

---

Il sottoscritto Ing. Roberto Ronci, dichiara di aver preso visione dell'informativa Privacy di cui al paragrafo 7 dell'Avviso per la manifestazione di interesse relativo al *Programma per ulteriori interventi di edilizia residenziale sociale nei territori danneggiati dai sismi 2016/2017*, e in particolare che i dati forniti con la presente manifestazione d'interesse saranno trattati dalla Regione Marche esclusivamente per finalità gestionali relative al Programma medesimo.

Luogo e data lì, Matelica, 03/05/2021

Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
F.to Ing. Roberto Ronci

---