

## Fattibilità delle aree di sosta da parte di Privati

Abbastanza di frequente si chiedono ad Assocampi consiglieri pratici, da parte di privati sulle procedure da seguire, per realizzare aree di sosta per camper.

Dal punto di vista delle opportunità, diciamo subito che la cosa non è semplicissima e che bisogna stare con i piedi ben piantati per terra, prima di sbilanciarsi in iniziative che, se prese sotto gamba, possono rivelarsi anche fallimentari. E' ovvio che con l'Amministrazione Comunale dalla propria parte tutto prende una piega più favorevole.

Infatti spesso bisogna diventare promotori e guidare gli Amministratori verso la consapevolezza di dare l'assenso ad un vero e proprio servizio pubblico, di cui ogni Ente territoriale può e deve dotarsi.

Del resto, Assocampi stessa, per fini statutarie, interviene presso le Amministrazioni comunali, per mettere a punto la più consona strategia di sensibilizzazione e lo fa con il supporto di: dati statistici, interpretazioni su leggi e regolamenti regionali e nazionali, iniziative nel territorio, suggerimenti sugli strumenti urbanistici più opportuni, ecc.

Anche dal punto di vista tecnico (edilizio ed urbanistico) la cosa è abbastanza complessa, perché ci si deve riferire sempre alla specificità del caso in esame. Purtroppo con si può mai, diciamo mai, generalizzare. Ecco perché c'è bisogno di una guida tecnica - giuridica - economica!

Innanzitutto è necessario acquisire dall'Ufficio Tecnico Comunale un certificato di destinazione urbanistica del suolo in esame, dal quale è possibile rilevare la zona di destinazione rispetto al Piano vigente, indici di fabbricabilità, eventuali vincoli, e così via.

Quando la zona fosse compatibile con lo strumento urbanistico, (e per esserlo deve poter essere destinata a parcheggio, a strutture turistiche, ad aree campeggistiche, a servizi, ad aree a servizio del turismo itinerante) bisogna sondare le intenzioni dell'Amministrazione Comunale sull'accoglimento di una struttura di questo tipo.

Inoltre, sulla base di un progetto di massima e di un preventivo sommario, l'Imprenditore, con una certa dose di obiettività, deve seriamente ponderare su alcune problematiche, come:

- la condizione ubicazionale dell'area, rapportata alle infrastrutture esistenti;
- l'esame della situazione locale in tema ambientale, produttivo, sociale, storico artistico, ecc.
- lo studio dei caratteri orografici del terreno (meglio se pianeggiante);
- la presenza dell'acqua potabile e della fognatura comunale con scelta delle soluzioni necessarie e possibili;
- i costi, la fattibilità economica, il budget di investimento, le agevolazioni e le provvidenze (se esistono), la forma societaria, ecc..

Il passaggio successivo è quello dell'approfondimento, per giungere ad un vero e proprio studio di fattibilità economica. Si prepara, quindi, il progetto definitivo da sottoporre agli organi tecnici preposti, previo preventivo rilascio dei Nulla Osta da parte dell'Ufficio di Igiene e degli Organi, che tutelano i vincoli, per arrivare all'ottenimento della Concessione Edilizia.

Quando tutto vada per il verso giusto, si passa alla formulazione del progetto esecutivo ed alla realizzazione dell'opera con l'assistenza di una capace direzione lavori.

Per sommi capi: queste sono le fasi da portare avanti. Tanto più approfondita e lucida sarà stata la fase dello studio di fattibilità, tanto più ci si potrà avvicinare ai risultati attesi.



studiozaffina.it

tel. e fax 06 5140979

E Mail: archzaffina@tin.it



ARCHITETTURA



Le immagini si riferiscono ad alcuni progetti realizzati dallo stesso Studio Zaffina.