

CITTA' DI ALBA



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

DELL' EDIFICIO EX FILANDA

E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

DELL'EDIFICIO LINEARE NELLA'AREA DI PRGC BP1

I PROPONENTI

Dott. Edo Milanesio

FERRERO MANAGEMENT SERVICES ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629130042

Ing. Giuseppe Del Duca

FERRERO INDUSTRIALE ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629080049

PROGETTO

Arch. Massimo Pelisseri

VIA DELL'ACQUEDOTTO, 29 - 12051 ALBA (CN)
TEL. 0173 361956 - FAX 0173 442484 E.MAIL m.pelisseri@gmail.com

DATA FEBBRAIO 2018

ALLEGATO

All. C

OGGETTO

Norme Tecniche di attuazione

AGGIORNAMENTI

NOTE

NORME DI ATTUAZIONE

Di seguito vengono riportate le norme che regolano l'attività di modifica di destinazione d'uso degli edifici oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.

1. Elaborati grafici del Piano Esecutivo Convenzionato

I documenti che costituiscono gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

Allegato A) Schema di convenzione

Allegato B) Relazione illustrativa

Allegato C) Norme di attuazione

Allegato D) Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC

Allegato E) Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

Allegato F) Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

Tavola n. 01 – Estratti catastali e di PRGC;

Tavola n. 02 – Planimetria generale compendio ex Filanda;

Tavola n. 03 – Edificio ex Filanda: conteggio Superficie Utile Lorda;

Tavola n. 04 – Porzione edificio lineare: conteggio Superficie Utile Lorda;

Tavola n. 05 – Edificio ex Filanda: conteggio Superficie Utile Netta;

Tavola n. 06 – Porzione edificio lineare: conteggio Superficie Utile Netta;

Tavola n. 07 – Porzione edificio lineare: opere edili;

Tavola n. 08 - Reperimento aree a servizi.

Tavola n. 09 - Progetto di massima urbanizzazioni – Sopraelevazione autorimessa multipiano.

Tavola n. 10 – Progetto di massima urbanizzazioni – Sistemazione area in fregio a recinzione stabilimento.

2. Aree a destinazione pubblica

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede le seguenti aree da assoggettare ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dell'articolo 4.5. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.:

- Aree a parcheggio privato di uso pubblico: mq 11.141
- Area a verde privato di uso pubblico: mq 4.000

per una superficie complessiva di: mq **15.141**

3. Opere di urbanizzazione primaria

- Sopraelevazione dell'autorimessa multipiano, distinta a Catasto al Foglio 22, particella 769.

- Sistemazione a verde dell'area in fregio alla nuova recinzione di stabilimento, in corso di realizzazione, distinta a Catasto al Foglio 22, particelle 1 (parte), 2 (parte), 3 (parte), 4 (parte), 229 (parte), 777 (parte).

Per un totale complessivo di €. 1.130.000,00 (Allegato F)

Per la realizzazione delle opere di cui sopra viene riconosciuto uno scomputo a favore delle società proponenti pari all'importo delle opere di sistemazione a verde dell'area in fregio alla nuova recinzione di stabilimento, come risulta dall'allegato F- "*Computo metrico estimativo per la determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione*", quantificato sin d'ora in €. 10.496,60.

4. Conteggio oneri di urbanizzazione

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

EDIFICIO	SUPERFICIE UTILE NETTA (mq)	URB 1^ (€/mq)	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	6.498	51,00	331.398,00
Edificio lineare	224	51,00	11.424,00
		€.	342.1822,00

Dall'onere così determinato viene scorporato quando già corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'Edificio lineare (P.E. 642/2009)

	€.	- 9.079,20
Residuo	€.	333.742,80

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

EDIFICIO	SUPERFICIE UTILE NETTA (mq)	URB 2^ (€/mq)	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	6.498	9,94	64.590,12
Edificio lineare	224	9,94	2.226,56
		€.	66.816,68

Dall'onere così determinato viene scorporato quando già corrisposto in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'Edificio lineare (P.E. 642/2009)

	€.	-7.082,40
Residuo	€.	59.734,28
TOTALE OO.UU.	€.	393.477,08

Si detrae inoltre l'importo scomputabile per per la realizzazione delle aree a verde di uso pubblico ammontante ad €. 10.496,60, per cui:

	€.	393.477,08 -
	€.	10.496,60 =
TOTALE OO.UU.	€.	382.980,48

5. Conteggio costo di Costruzione

Per il calcolo del contributo è stato predisposto computo metrico estimativo delle opere oggetto di cambio di destinazione d'uso, per cui il contributo viene determinato come di seguito esposto

EDIFICIO	IMPORTO CME (€)	%^	TOTALE (€)
Edificio ex filanda	8.943.450	8%	715.475,97
Edificio lineare	70.000	8%	5.600,00
		€.	721.075,97

Gli ONERI COMPLESSIVI a carico dei proponenti, pertanto, sono stimati come segue:

ONERI DI URBANIZZAZIONE:	382.980,48
COSTO DI COSTRUZIONE:	721.075,97
TOTALE €.	1.104.056,45

6. Tempi di attuazione

- Per il versamento degli oneri di cui al punto precedente sono previsti le seguenti scadenze:
 - In unica soluzione entro il 30.06.2018. La società Ferrero Management Services Italia srl e la società Ferrero Industriale Italia srl si impegnano a versare tale importo anche nel caso entro tale data non sia ancora stata sottoscritta la Convenzione di cui al presente P.E.C.
- Per l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard sono previste le seguenti tempistiche:
 - Aree a parcheggio privato di uso pubblico: Entro i termini di realizzazione del piano aggiuntivo al parcheggio, di cui alla Pratica Edilizia n. _____
 - Area a verde privato di uso pubblico: Entro i termini di realizzazione della recinzione di stabilimento, di cui alla Pratica Edilizia n. 903/2017

7 - Rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione

Il rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione, in particolare per la sopraelevazione dell'autorimessa multipiano potrà avvenire a seguito della stipula della Convenzione di cui al presente P.E.C.

8 - Cambio di destinazione d'uso e Segnalazioni Certificate di Agibilità

Ad avvenuta approvazione del P.E.C. la modifica delle destinazioni d'uso dei fabbricati avverrà mediante presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 23 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Le Segnalazioni Certificate di Agibilità potranno essere attestate solamente a seguito degli adempimenti di tutti gli obblighi di cui alla Convenzione allegata al PEC.

Alba, gennaio 2018

Il progettista:

Arch. Massimo Pelisseri _____