

COMUNE DI BARGE



AREA PRODUTTIVA-ARTIGIANALE D03
COMPARTO 2

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
VARIANTE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPONENTI

BRUNO FRANCO ERMANN
Bagnolo P.te (CN) Via Bergera n.41

CARLE ROMANO
Barge (CN) Via Bricco Margaria n.1

IMMOBILIARE GARDENIA S.A.S.
Barge (CN) Via Cavallotta n.10
Legale rapp. Genre Lorenzo

EDILCONFORT S.R.L.
Barge (CN) Via Cavallotta n.10
Leg. rapp. Coalova Vittorio e Genre Maurizio

BOAGLIO FEDERICO
Bagnolo P.te (CN) Via Barge n.73

SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.
Legali rapp. Ramello Lorenzo e Ramello Luigi

Progettisti :

Ing Maurizio Priotto
Via Crosia n.7 Barge (CN)
(CN)

Dott. Ing. Maurizio PRIOTTO

Geom Mario Picco
Piazza San Giovanni 14 Barge

Barge, 12/11/2025

Codice elaborato : 050U0D03RL001R00

Premessa

L'area oggetto di variante al Piano Esecutivo Convenzionato é destinata all'insediamento di attività produttive e riguarda il secondo comparto della zona denominata dal P.R.G.C. area D03.

Le previsioni d'uso e le consistenze insediative previste dallo S.U.E. rispecchiano quanto riportato nelle N.T.A. del P.R.G.C. ed in particolare quanto indicato dalla scheda normativa specifica per l'area in esame.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato accolto dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica-Edilizia Privata con provvedimento prot.18618 del 09.12.2010 ed approvato dal Consiglio Comunale di Barge con deliberazione n.40 del 30/09/2011.

Previsioni del P.R.G.C. per l'area a destinazione produttiva D03

Superficie territoriale complessiva dell'area D03 2° Comparto :	43.546,00 m ²
Aree inedificabili 41,21% =	17.495,00 m ²
così composte :	
- Aree ex art.21 L.R.56/77 (verde pubblico, parcheggi, aree per attrezzature sportive) 20% x 43.546,00 =	8.709,00 m ²
- Aree destinate al verde privato inedificabile e per la realizzazione delle strade = 17.495,00 - 8.709,00 =	4.919,00 m ²
Aree per l'edificazione 58,79% =	25.601,00 m ²

Dotazione insediativa del Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi del P.R.G.C.

Superficie territoriale complessiva dell'area D03 2° Comparto :	43.546,00 m ²
Aree inedificabili 41,21% = 17.495,00 m ²	
- Parcheggi pubblici	4.072,00 m ²
- Strade	4.830,00 m ²
- Aree a verde pubblico	3.134,00 m ²
- Aree a verde privato ad uso pubblico	1.592,00 m ²
- Aree a verde privato	4.317,00 m ²

Totale	17.495,00 m ²
- Aree ex art.21 L.R.56/77 (verde pubblico, parcheggi, attrezzature sportive) 4.072,00 + 3.134,00 + 1.592,00 =	8.798,00 m ²
Aree per l'edificazione 58,79% =	25.601,00 m ²
Superficie complessiva dei lotti privati = 25.061,00 + 4.316,00 =	29.918,00 m ²
Superficie complessiva aree ad uso pubblico = 43.546,00 - 29.917,00 =	13.629,00 m ²

Piano Esecutivo Convenzionato approvato

Il progetto del P.E.C. ha previsto la realizzazione di 8 lotti fabbricabili per l'insediamento delle attività produttive ammesse, dal P.R.G.C., per l'area in esame.

L'area urbanizzata comprende le opere di urbanizzazione primaria costituite dalle strade interne di accesso ai lotti, dalle aree adibite a parcheggio e verde pubblico da dismettere ad uso pubblico come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Calcoli plano-volumetrici

La superficie territoriale complessiva dell'area D03, come da scheda del P.R.G.C. è pari a mq 78.800,00

Le aree inedificabili previste sono:

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| 1. aree verdi | mq 16.828,00 |
| 2. parcheggi | mq 6.744,00 |
| 3. strade | mq 8.900,00 |
| per un totale di | mq 32.472,00 di aree inedificabili. |

Esse rappresentano il 41.21% dell'area D03, mentre l'area edificabile risulta il 58.79%.

L'applicazione di tali percentuali ad ogni singolo comparto permette di individuare le quantità di area destinata all'edificazione e quella inedificabile.

COMPARTO 2

Superficie territoriale = mq 43.546

Aree inedificabili = mq 43.546 x 41.21% = mq 17.945,00

Aree edificabili = mq 43.546 x 58.79% = mq 25.601,00 (superficie fondiaria)

Il dimensionamento urbanistico del P.E.C. relativo al Comparto 2 riportato nelle tabelle allegate è stato effettuato sulla base dei dati dimensionali sopra ricavati.

Dimensionamento del P.E.C.

Superficie territoriale = mq 43.546,00

Aree inedificabili = mq 17.945,00 (41.21%)

Aree per l'edificazione = mq 25.601,00 (58.79%)

Aree ex art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. = mq 43.546 x 20% = mq 8.709,00

Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

In data 16.04.2015 è stata stipulata la Convenzione Edilizia, tra il Comune di Barge ed i proponenti proprietari delle aree inserite nel P.E.C. con rogito Notaio Dott. Angelo Ingaramo Rep.n.71854 Raccolta n.33358.

Le Opere di Urbanizzazione relative al Comparto 2 dell'Area Artigianale oggetto di convenzione sono state così stabilite :

- strade ,parcheggi,marciapiedi (massicciate, cordoli e asfaltature)
- aree verdi (cordoli,riporto di terreno,semina e piantumazione di essenze arboree)
- fognatura bianca
- fognatura nera
- acquedotto
- illuminazione pubblica (cavidotti,cavi,pozzetti e armature stradali su pali rastremati)

- sottoservizi ENEL, TELECOM
- rete antincendio
- bacino di laminazione per la fognatura bianca

per un importo di € 608.000,00

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 13141 del 16.09.2015 i proponenti hanno comunicato al Comune di Barge l'inizio dei lavori relativi al primo lotto delle opere di urbanizzazione del P.E.C. comprendente :

- massicciate delle strade ,parcheeggi e marciapiedi
- rete di fognatura bianca comprendente condotte,pozzetti e caditoie
- rete di fognatura nera comprendente condotte,pozzetti e caditoie
- rete acquedotto con condotte,pozzetti e n. 4 idranti
- illuminazione pubblica limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
- sottoservizi ENEL, TELECOM limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
- bacino di recapito e laminazione delle acque meteoriche per la sicurezza idraulica dell'area

per un importo di € 480.748,34

Le opere,realizzate dall'Impresa LUCIANO DARIO E SILVIO S.n.c., sono state ultimate in data 24.06.2016 e collaudate dal Dott.Ing Franco Picotto in data 02.03.2017.

Consistenza insediativa determinata dalla realizzazione delle OO.UU. - Variazioni catastali e di proprietà

La superficie territoriale complessiva dell'area D03-Comparto 2 rispetto alle previsioni di progetto risulta invariata ed è pari a mq 43.546,00 .

I lavori inerenti le opere di urbanizzazione hanno modificato completamente l'assetto originario delle particelle catastali e delle relative proprietà distinguendo,sul terreno , le aree in proprietà destinate all'edificazione e le aree in comproprietà destinate all'uso pubblico e da dismettere al Comune di Barge.

Mediante frazionamenti e successivi passaggi di proprietà si è configurato il nuovo assetto catastale dell'area comprendente la definizione dei lotti fabbricabili riferiti alle diverse proprietà e delle aree ad uso pubblico da dismettere al Comune di Barge.

Ne deriva il seguente nuovo elenco delle proprietà, i corrispondenti mappali e le relative superfici territoriali attualmente costituenti il Comparto 2 della zona D03 :

Particelle catastali relative ai lotti in proprietà

- Lotto 1 - F°53 part. 456-475 di mq 1.651,00 – proprietà Boaglio Federico
- Lotto 2 - F°53 part 457- 469-476-485 di mq 1.381,00 – proprietà Carle Romano
- Lotto 3 - F°53 part 470 di mq 754,00 – proprietà Carle Romano
- Lotto 4A - F°53 part 463- 480-493-494 di mq 3.291,00 – proprietà EDILCONFORT S.R.L.
- Lotto 4B - F°53 part. 465- 467- 482-497 di mq 1.659,00 – proprietà EDILCONFORT S.R.L.
- Lotto 5 - F°53 part. 460-468-473-496 di mq 7.611,00 – proprietà Bruno Franco Ermanno
- Lotto 6 - F°53 part. 458- 471 di mq 3.245,00 – proprietà Carle Romano
- Lotto 7 - F°53 part.462-479-491 di mq 3.068,00 –proprietà GARDENIA IMMOBILIARE S.A.S.
- Lotto 8 - F°44 part.317 di mq 7.257,00 – proprietà SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.

Totale superficie lotti edificabili : 29.917,00 mq

Particelle catastali da assoggettare ad uso pubblico

Particelle ,attualmente in comproprietà ,destinate alle aree ad uso pubblico da dismettere al Comune di Barge ai sensi della convenzione stipulata in data 16/04/2015 per strade e marciapiedi,parcheeggi pubblici,verde pubblico e bacino di laminazione.

- F° .53 part. 474-477-484-486-459-459-490-492-472-478-481-483-461-464-466-495-487-488-489
- F° 44 part 318

Per un totale di 13.628,00 m²

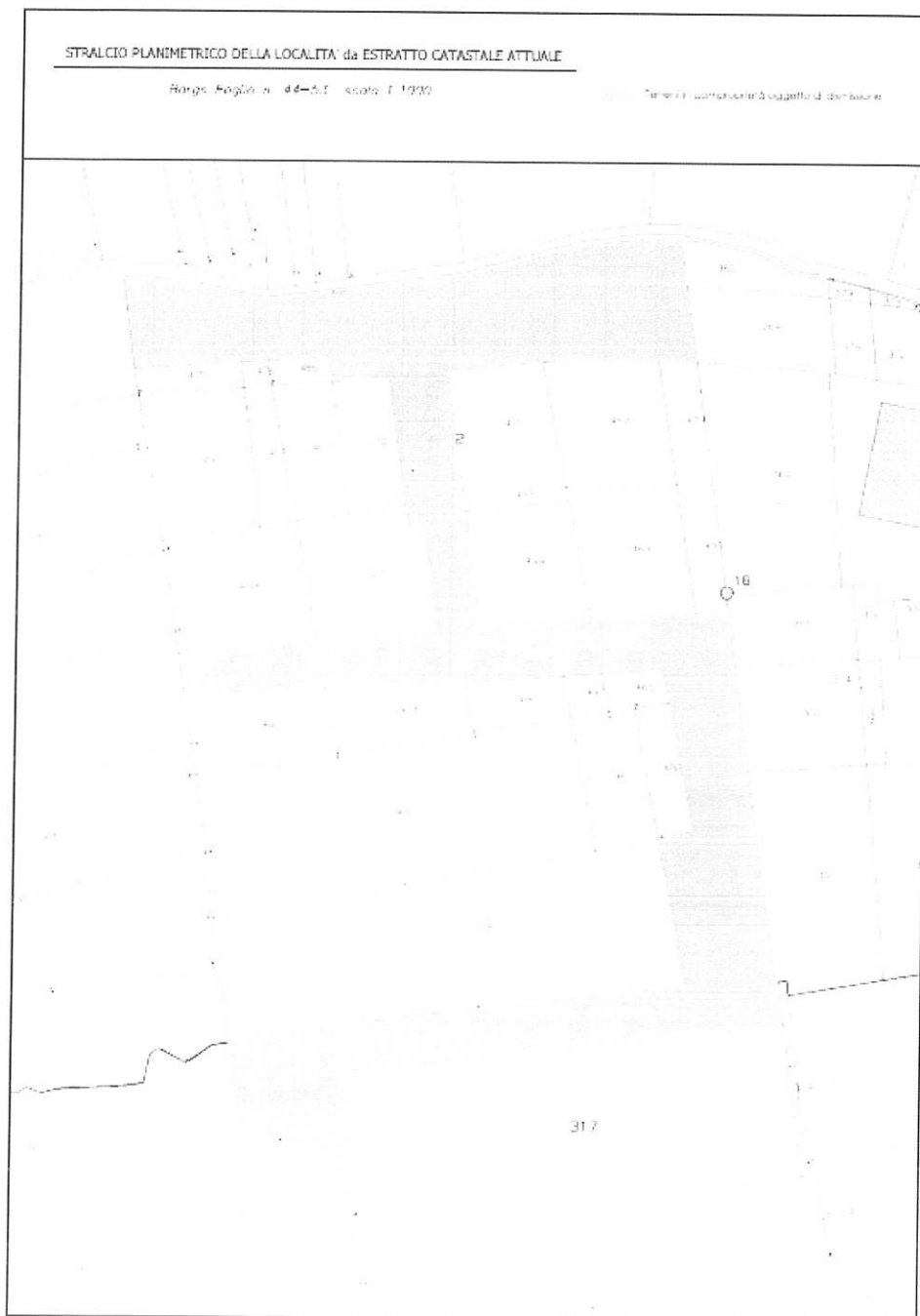


TABELLA A - SUDDIVISIONE ATTUALE DEI LOTTI EDIFICABILI

LOTTI	PROPRIETA'	A SUPERFICIE DEL LOTTO MQ C+D+E	B SUPERFICIE FONDIARIA MQ A-E	C SUPERFICIE COPRIBILE MQ 0,50*B	D SUPERFICIE PER PIAZZALLE PARCHEGGI MQ 0,50*B	E SUPERFICIE A VERDE PRIVATO MQ
1	BOAGLIO FEDERICO	1.651,00	1.413,00	707,00	707,00	238,00
2	CARLE ROMANO	1.381,00	1.182,00	591,00	591,00	199,00
3	CARLE ROMANO	754,00	645,00	323,00	323,00	109,00
4A	EDILCONFORT S.R.L.	3.291,00	2.816,00	1.408,00	1.408,00	475,00
4B	EDILCONFORT S.R.L.	1.659,00	1.420,00	710,00	710,00	239,00
5	BRUNO FRANCO ERMANN	7.611,00	6.512,00	3.256,00	3.256,00	1.099,00
6	CARLE ROMANO	3.245,00	2.776,00	1.388,00	1.388,00	469,00
7	IMMOBILIARE GARDENIA	3.068,00	2.626,00	1.313,00	1.313,00	442,00
8	ECOAGRI S.S.	7.257,00	6.211,00	3.106,00	3.106,00	1.046,00
	TOTALE	29.917,00	25.601,00	12.802,00	12.802,00	4.316,00

TABELLA B – AREE AD USO PUBBLICO		
DESTINAZIONI	SUPERFICIE ATTUALE MQ	SUPERFICIE RICHIESTA DAL P.R.G.C. MQ
PARCHEGGI	4.072,00	3.728,00
STRADE	4.830,00	4.917,00
AREE A VERDE PUBBLICO E BACINO DI LAMINAZIONE	4.727,00	4.984,00
TOTALE	13.629,00	13.629,00

TABELLA C – AREE EX ART.21 L.R.56/77 c.s.m.i.	
DESTINAZIONI	SUPERFICIE ATTUALE MQ
PARCHEGGIO	4.072,00
VERDE PUBBLICO	4.727,00
TOTALE	8.799,00
SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA	20% x sup.territoriale 43.546,00 = 8.709,00

Variante al Piano Esecutivo Convenzionato

La variante al .P.E.C., di cui si richiede l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Barge , presenta i seguenti aspetti :

- Nuovo utilizzo, previa monetizzazione delle opere di urbanizzazione ,dell'area identificata al F° 44 mappale 318, parte (mq. 2.995) e del mappale 481 parte (mq. 235) attualmente assoggettata ad uso pubblico per strada,verde e parcheggi;
- Variazione della disposizione dei parcheggi pubblici prospicienti i lotti 5 e 4B intervenuta durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione – primo lotto

Nuovo utilizzo area ad uso pubblico

L'area , attualmente ad uso pubblico,identificata al F° 44 particella 318 é situata in adiacenza al lotto n.8 F° 44 particella n.317 di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI SOCIETA' SEMPLICE con sede in Revello (CN) Via Traversa di Barge n.6 .

La suddetta società , per esigenze legate alla propria attività economica ha necessità di disporre dell'area attualmente assoggettata ad uso pubblico

In tal senso la SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI SOCIETA' SEMPLICE ha ottenuto, con scrittura privata in data 08.04.2024, l'assenso degli altri proponenti e proprietari dei lotti inclusi nell'area D03 2° comparto.

Tenuto conto dell'impossibilità di reperire e cedere al Comune aree situate nelle immediate vicinanze da destinare alle predette dotazioni collettive i proponenti del P.E.C., con la presente variante ,richiedono pertanto che in luogo della cessione dell'area idenficata al F° 44 particella 318 pari a mq 3.230,00 già in parte urbanizzata sia utilizzato lo strumento della monetizzazione degli standards urbanistici cioè il pagamento di un corrispettivo in denaro che costituisce l'equivalente economico dell'obbligo di cessione al Comune dell' area di interesse pubblico.

L'area in oggetto verrebbe inclusa all'interno del lotto n.8 senza capacità edificatoria ed aumento di carico urbanistico :

L'area verrebbe utilizzata secondo le seguenti modalità :

- 1) Area adiacente al lotto n.8 di mq 2.995,00 da recintarsi ed utilizzare esclusivamente come piazzale privato a servizio dell'attività economica :
- 2) Area di mq 235,00 compresa tra parcheggi, strada pubblica ed area agricola ,aera da non recintare e da utilizzare come spazio di manovra degli autoveicoli in entrata o in uscita dalla proprietà della SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI.

Ne derivano le seguenti nuove tabelle inerenti le aree ad uso pubblico :

TABELLA D – AREE AD USO PUBBLICO DA MONETIZZARE	
DESTINAZIONI	SUPERFICIE ATTUALE MQ
PARCHEGGI	475,00
STRADE	874,00
AREE A VERDE PUBBLICO	1.881,00
TOTALE	3.230,00

TABELLA E – AREE AD USO PUBBLICO RISULTANTI				
DESTINAZIONI	SUPERFICIE ATTUALE MQ	SUPERFICIE RICHIESTA DAL P.R.G.C. MQ	SUPERFICIE DA MONETIZZARE	SUPERFICIE IN VARIANTE
PARCHEGGI	4.072,00	3.728,00	475,00	3.597,00
STRADE	4.830,00	4.916,00	874,00	3.956,00
AREE A VERDE PUBBLICO E BACINO DI LAMINAZIONE	4.727,00	4.984,00	1.881,00	2.846,00
TOTALE	13.629,00	13.629,00	3.230,00	10.399,00

TABELLA F – AREE EX ART.21 L.R.56/77 e s.m.i.		
DESTINAZIONI	SUPERFICIE ATTUALE MQ	SUPERFICIE IN VARIANTE
PARCHEGGIO	4.072,00	3.597,00
VERDE PUBBLICO	4.727,00	2.846,00
TOTALE	8.799,00	6.443,00
SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA	20% x sup.territoriale 43.5476,00 = 8.709,00	

STRALCIO PLANIMETRICO DELLA LOCALITA' da ESTRATTO CATASTALE IN VARIANTE

Barge Faglia n. 44-53 scala 1:1000

- Terreni in proprietà alla SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.
- Terreni in comproprietà oggetto di dismissione
- Terreni da acquisire con monetizzazione (mapp. 318 parte e 481 parte al F° 44)



Quantificazione delle opere in dismissione da monetizzare

La monetizzazione dell'area ad uso pubblico F° 44 mappale 318, parte (mq. 2.995) e del mappale 481 parte (mq. 235), pari complessivamente a 3.230 mq, oggetto della presente Variante al P.E.C. comporta lo stralcio delle opere di urbanizzazione previste in tale area ancorchè già in parte realizzate.

L'onere economico delle opere già realizzate nell'area oggetto di monetizzazione non sarà imputato al Comune di Barge a scomputo del corrispettivo dovuto per la mancata cessione delle stesse.

Il corrispettivo per la monetizzazione dell'area non dismessa al Comune di Barge viene calcolata in base alle attuali tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale di Barge nella misura di 25,00 euro/mq.

Ne deriva un importo complessivo pari ad $3.230 \text{ mq} * 25,00 \text{ euro/mq} = 80.750,00 \text{ euro}$

Importo delle opere di urbanizzazione da completare

La valutazione del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad euro 608.000,00 (euro seicentoottomila,99) è stata effettuata sulla base del Prezzario Regionale anno 2015 con computo metrico-estimativo.

Il costo unitario delle OO.UU risulta pari a : $\text{€ } 608.000 / 13.629 \text{ mq} = 44,61 \text{ €/mq}$

Il primo lotto delle opere di urbanizzazione per un importo a base d'asta di € 480.748,34 è stato completato in data 24.06.2016.

Restano da realizzare opere per un importo di € 127.251,66

Il costo unitario delle OO.UU risulta pari a : $\text{€ } 127.251,66 / 13.629 \text{ mq} = 9,34 \text{ €/mq}$.

L'area da monetizzare rappresenta il 23,70% del totale delle aree in dismissione.

Ne deriva un costo delle opere da realizzare sull'area da monetizzare pari a $127.251,66 * 23,70 \% = 30.158,64 \text{ €}$.

Richiesta di proroga data di ultimazione dei lavori relativi alla Opere di urbanizzazione

Il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione da dismettere al Comune di Barge è fissato, con riferimento alla data della Convenzione edilizia il 16.04.2025.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e che i termini di ultimazione delle opere non sono completamente decorsi, i proponenti hanno comunicato al Comune di Barge con lettera PEC prot.n.5174/2025 del 14/04/2025 e con riferimento a :

- D.L 16/07/2020 n.76 convertito in Legge 11/09/2020 n.120 art.4 bis che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 3 anni (36 mesi)
- D.L. 21/03/2022 n.21 convertito in Legge 20/05/2022 n.51 art.10 septies che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 1 anno (12 mesi)
- D.L. 09/12/2023 n.181 convertito in Legge 02/02/2024 n.11 art.4 quater che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 2 anni e 6 mesi (30 mesi)

la proroga al termine di fine dei lavori delle Opere di urbanizzazione pari a 6 anni e 6 mesi (78 mesi) con ultimazione delle opere entro il 16/10/2031.

Variazione della disposizione dei parcheggi pubblici prospicienti i lotti 5 e 4B

Con la presente variante si intende inoltre evidenziare una limitata modifica planimetrica dell'area urbanizzata intervenuta durante i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione – prima fase.

La modifica si è resa necessaria per un adeguamento catastale dei lotti in fase di tracciamento delle opere stradali in relazione alla necessità di allineare correttamente l'imbocco della strada di accesso all'area con il preesistente tracciato della strada di collegamento con l'area D03 1° comparto.

L'allineamento stradale ha comportato lo spostamento delle aree destinate a parcheggio previste in adiacenza ai lotti n. 5 e n. 4B, sul lato opposto della strada, in adiacenza ai lotti n.6 e n.4°.

La variazione planimetrica, illustrata nelle tavole allegate, non modifica le superfici destinate a parcheggio pubblico previste nel P.E.C. approvato.