

COMUNE DI RIVARA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PROGETTO

Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) di iniziativa privata, insistente sulla zona definita CDN1 (riferimento alla legge urbanistica regionale n.56/77)

PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROPRIETA'

BRULU s.r.l.

PROGETTISTA

Dott. Ing. Gianluca QUARELLI

CONSULENTE URBANISTICO - AMBIENTALE

Arch. Lorenzo PRIZZON

Relazione illustrativa, tecnica e finanziaria

REVISIONI

N.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICHE
1	13/03/2024	Aggiornamento elaborati secondo le indicazioni

PRATICA 283
DATA gennaio 2026

ELABORATO **A**

IL TECNICO:

LA PROPRIETA':

TECNOSTUDIO STP S.a.s.

Via Canonico Don Domenico Cibrario 3, 10082, Cuornè (TO)

Tel. 0124.650.266 - Fax 0124.697.522

e.mail tecnico@tecno.studio

PEC tecnostudiostp@pec.it

sito www.tecno.studio

Part. IVA 12355790010



OGGETTO

Piano Esecutivo Convenzionato lotto CDN1, Via Busano nr. 21

PROPRIETA'

- BRULU S.r.l., P.IVA 04047390010
- BORELLO S.r.l., P.IVA 04890700018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, TECNICA E FINANZIARIA
--

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Descrizione dell'area	2
3. Le indicazioni del P.R.G.C. del Comune di Rivara	5
4. Il Progetto di recupero e conversione all'uso commerciale	6
5. Quantità in progetto	7
6. Lotti funzionali, strutture commerciali previste	8
7. Urbanizzazioni esistenti ed in progetto.....	8
8. Dotazioni aree a standard di cui alla LR 56/77 e verifiche di cui alla DCR 563-13414	9
9. Opere di Urbanizzazione a scomputo degli OO.UU.	10
10. Quadro ambientale: procedure di Valutazione ed assoggettabilità a procedure di VAS	10
11. Tempi di attuazione, Permesso di Costruire	11
12. Relazione finanziaria	12
a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	12
b. Contributo relativo al Costo di Costruzione	12
c. Urbanizzazioni a scomputo	12
d. Quadro economico previsionale	13
13. Elaborati del PEC	14

1. Premessa

Il Piano Esecutivo Convenzionato, proposto dalla società BRULU S.r.l. ai sensi del Titolo III della L.R. n°56/77, ha come oggetto e finalità l'utilizzazione edilizia con destinazione commerciale di una porzione dell'area individuata dal P.R.G.C. del Comune di Rivara quale area "CDN1", di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione¹. L'ambito in oggetto, avente accesso dalla Strada Provinciale nr. 42 (Via Busano), è attualmente occupato da due fabbricati di matrice produttiva, uno dei quali parzialmente convertito all'uso commerciale ed ospitante una media struttura di vendita alimentare (M-SAM2 ai sensi della DCR 563-13414 e smi)², di proprietà del gruppo Borello S.r.l.

Il PEC di cui alla presente relazione riguarda il recupero e la rifunionalizzazione della volumetria esistente, che comporterà la revisione globale dell'ambito, in accordo con gli obiettivi fissati dalla Revisione Generale del P.R.G.C. approvata nel 2019³.

I lotti catastali coinvolti dal presente PEC, definenti il perimetro dello stesso, sono individuali al Foglio 6, Particelle 326, 328 e 1153, per una superficie complessiva di circa 15.200 mq (si veda la "Tavola 1.1. - Inquadramento urbanistico - Ingrandimento planimetrico PEC - Ingrandimento planimetrico attuazione lotto 2 - Estratto di mappa - Estratto tavola 4 del PPR componenti paesaggistiche")

Il P.R.G.C. di Rivara prevede inoltre il miglioramento delle condizioni di sicurezza per l'accesso e l'uscita dal lotto oggetto di intervento, ottenuto attraverso l'innesto di una nuova rotatoria sulla Strada Provinciale nr. 42. Il PEC definisce progettualmente tale infrastruttura, da realizzarsi come previsto nelle NTA e dalle schede d'area come extra-onere a carico del proponente (si veda la relazione di dettaglio per il dimensionamento e le verifiche effettuate).

Lo S.U.E. attuativo adottato è un Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa ex art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. Descrizione dell'area

L'area si affaccia sulla Strada Provinciale nr. 42, significativo asse stradale che attraversa l'abitato di Rivara e lo collega con i limitrofi comuni Busano e Forno Canavese. La funzione produttiva del compendio è stata abbandonata ormai da decenni: l'attuale fase economica e la vicinanza con i tessuti residenziali di espansione cancellano l'opportunità di un'eventuale riproposizione di tale destinazione. Si tratta quindi di un lotto in massima parte già antropizzato, pressoché pianeggiante, privo di vincoli idrogeologici e ambientali.

¹ Art. 35 – Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN).

² Il cambio di destinazione d'uso è stato finalizzato con Permesso di Costruire Convenzionato prot. 3819 del 15/11/2019.

³ che prevede una riqualificazione generale attraverso un intervento di iniziativa privata.

La conversione dell'ambito con funzionalità terziarie avverrà con il recupero delle superfici già costruite, mantenendo spazi verdi e creando ampie zone a parcheggio a servizio delle strutture che si insedieranno. Allo stato attuale, all'interno del lotto si trovano due corpi di fabbrica:

- Un primo edificio, composto dall'aggregato di volumetrie realizzate in momenti diversi, con una prima porzione ascrivibile agli anni '50, che costituisce il cuore dell'impianto produttivo "storico", ed una seconda porzione più recente, realizzata con tecnica costruttiva prefabbricata;
- Un secondo edificio, realizzato intorno al 2007 con elementi strutturali prefabbricati in calcestruzzo.

Il primo fabbricato è già stato parzialmente ristrutturato e convertito all'uso commerciale, con Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019. All'interno dello stesso è stata attivata una Media Struttura di vendita a settore merceologica mista (M-SAM2 – Gruppo Borello).

Il secondo fabbricato è stato recentemente regolarizzato dal punto di vista urbanistico-edilizio con Permesso di Costruire in sanatoria nr. 2022/76 del 18.04.2023.

L'accesso al lotto, così com'è configurato attualmente – intersezione a raso a "T" – è stato condiviso con il Settore della Viabilità della Città Metropolitana di Torino, nelle more del procedimento di approvazione del già citato Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019, finalizzato all'apertura della Media Struttura M-SAM2. Sono altresì presenti piazzali per parcheggi asserviti ad uso pubblico e privati.

Nel comparto interessato, lungo la SP nr. 42 ed in corrispondenza della porzione di fabbricato già recuperata all'uso commerciale, sono presenti: le linee elettriche, la fognatura, la rete metanodotto, la rete acquedotto e la rete telefonica, necessarie per la completa urbanizzazione dell'area.



- 1) Porzione di fabbricato già parzialmente destinato all'uso commerciale (M-SAM2);
- 2) Porzione di fabbricato in attesa di recupero;
- 3) Fabbricato in attesa di recupero;
- 4) Accesso al lotto definito con il Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019

Figura 1 - Fotografia aerea dell'ambito

3. Le indicazioni del P.R.G.C. del Comune di Rivara

L'area urbanistica CDN1 è normata dall'art. 35 delle NTA del PRGC di Rivara "Art. 35 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)". In particolare, si riportano i commi 5, 9 ed 11:

5. *Nelle aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto, gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Per le operazioni sui fabbricati esistenti, sono assoggettati a SUE obbligatorio gli interventi edilizi - oltre la manutenzione straordinaria - che coinvolgono una superficie lorda di pavimento maggiore di 1/3 di quella totale. Il succitato SUE potrà essere limitato ad un comparto di superficie minima di intervento di mq. 5.000. Sarà possibile modificare la viabilità di accesso, anche tramite valide soluzioni alternative presentate nei S.U.E. dai privati senza che ciò comporti una variante al P.R.G.C. stesso;*
9. *Negli interventi che comportano aumento di Sul (ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento) in quanto assimilabili al completamento di cui alla lettera f) del 3° comma dell'art.13 della L.U.R., dovranno essere reperite aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, pari all'80% della Sul complessiva, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico. Tali aree potranno anche essere completamente assoggettate all'uso pubblico;*
11. *Per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., il proponente del SUE relativo all'area CDN1 è vincolato alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione aggiuntiva, consistente nella rotatoria di accesso al lotto, indicata nella cartografia del Piano.*

La scheda d'area contenuta nell'elaborato "TABELLE di AREA" riporta per l'area CDN1 i seguenti dati fondamentali:

- Superficie Territoriale: 21.175 mq
- Indice Territoriale: 0,40 mq/mq
- Rapporto di copertura: 1/3
- Modalità di attuazione: SUE obbligatorio
- Prescrizioni specifiche: Il proponente sarà soggetto ad oneri aggiuntivi di "scopo" finalizzati alla copertura dei costi di costruzione della rotatoria posta su Via Busano -evidenziata nella cartografia di PRGC - ed alla manutenzione delle vie pubbliche.

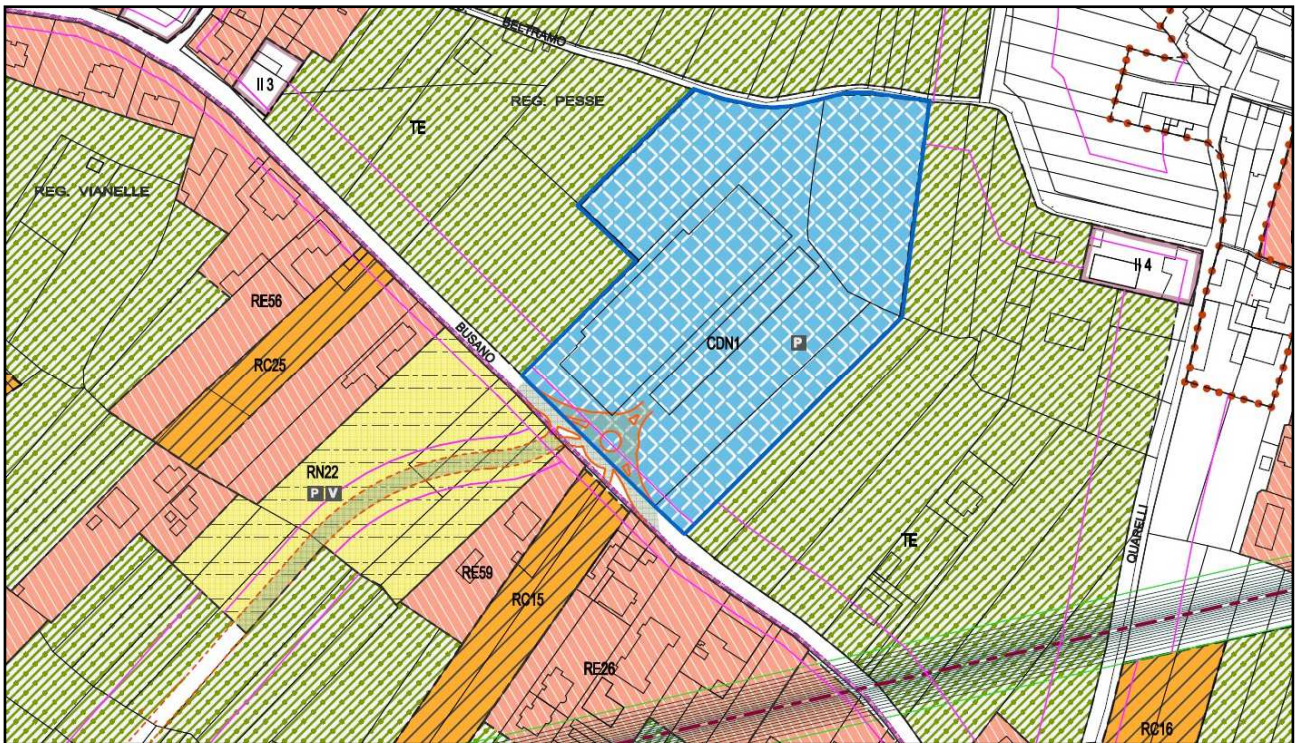


Figura 2-Estratto cartografico PRGC vigente – Tavola 3b – Zonizzazione

4. Il Progetto di recupero e conversione all'uso commerciale

Il progetto di rifunzionalizzazione definito con il presente PEC prevede il mantenimento degli esistenti fabbricati ed il loro adeguamento per renderli idonei ad ospitare strutture di vendita al dettaglio. Gli edifici manterranno le caratteristiche fondamentali (sagome, altezze, ecc.) pur con tutti gli adeguamenti strutturali ed impiantistici necessari per il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale.

L'accesso al lotto sarà gestito – come disposto dal PRGC – con la realizzazione di una nuova rotonda innestata sulla Strada Provinciale nr. 42. Per gli aspetti di dettaglio di tale infrastruttura si rimanda alla specifica relazione.

La viabilità interna al lotto partirà come "prosecuzione" di quella asservita all'uso pubblico per l'attivazione della struttura M-SAM2 già presente. Tale viabilità penetrerà il lotto andando poi ad attraversare l'esistente capannone, definendo un passaggio viario coperto. Tale passaggio permetterà di raggiungere i parcheggi pubblici e privati che verranno realizzati all'interno della particella identificata al Foglio 6, numero 326, al momento del tutto libero da edificazioni.

La viabilità ed i parcheggi asserviti ad uso pubblico, comprensivi dei relativi marciapiedi, acquisiranno valore di opera di urbanizzazione primaria, per la quale si richiederà lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto.

In fase di presentazione dei progetti per il rilascio del Permesso di Costruire sarà possibile apportare lievi modifiche sia alla disposizione planimetrica dei parcheggi che della viabilità. In tal caso, dovranno comunque essere verificati i parametri urbanistici e costruttivi delle Norme Specifiche di Attuazione del PEC.

5. Quantità in progetto

Descrizione		Da PRGC	In PEC
A	Superficie Territoriale (ST)	21.175 mq (Area CDN1)	15.211 mq (Particelle 326, 328 e 1153 del Foglio 6)
B	Rapporto di copertura	1/3	≤ 1/3
C	Indice di edificabilità territoriale (IT) mq/mq IT=SL/ST	0,4	0,27
D	Superficie lorda (SL) ⁴	Massima su CDN1 = 8.470 m ² Massima su lotti PEC = 6.084 m ²	4.021 mq (sup. lorda esistente da recuperare)
E	Volumetria ai fini del calcolo dei parcheggi	/	~ 14.780 mc
F	Standard ex art. 21 LR 56/77 e smi	80% SUL esistente	3.217 mq
G	Parcheggi pubblici	Magg. tra <ul style="list-style-type: none"> • 50% Standard ex art. 21 LR 56/77 e smi • 50% Art. 25 DCR 59-10831 	Dotazione minima ⁵ 2.022 mq Dotazione effettiva ~ 2.450mq
H	Parcheggi privati	Magg. tra <ul style="list-style-type: none"> • 1/10vol • 50% Art. 25 DCR 59-10831 	Dotazione minima 2.022 mq Dotazione effettiva ~ 2.250mq
I	Superficie permeabile (SP)	5%	Dotazione minima ~ 225mq Dotazione effettiva ~ 1.773mq

Tabella 1- Quantità urbanistiche a progetto

Come si evince dalla tabella e da quanto riportato nell'Elaborato "E.B. - Norme di Attuazione del PEC" si è scelto di ridurre l'indice di Edificabilità Territoriale indicato nella scheda d'area del PRGC, portandolo da 0,4 mq/mq a 0,27 mq/mq. In sostanza è previsto il recupero dell'attuale volumetria, concedendo solo un eventuale modesto ampliamento.

⁴Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

⁵La dotazione minima di cui alla presente tabella è computata secondo le ipotesi di suddivisione dei lotti e di superficie di vendita delle strutture di cui al successivo paragrafo. Eventuali modifiche, che non comportano necessariamente una variante al PEC (si veda l'art. 6 dell'elaborato "E.B. Norme di Attuazione del PEC") possono determinare riduzioni o incrementi delle superfici minime.

6. Lotti funzionali, strutture commerciali previste

LOTTO		SETTORE MERCEOLOGICO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE DI VENDITA
1	M-SAM2 ⁶	Alimentare/mista	1036	697
2	M-SE3	Extra-alimentare	1410	1000
3	M-SE2	Extra-alimentare	530	450
4	M-SE2	Extra-alimentare	535	450
5	M-SE2	Extra-alimentare	510	450

Tabella 2-Lotti funzionali PEC

Il Piano è composto da 5 lotti, che coincidono con le strutture commerciali delle quali si prevede l'insediamento. Fatto salvo il rispetto della tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della DCR 563-13414 e smi, la superficie di vendita ed il settore merceologico potranno essere variati secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore, non determinando l'automatica necessità di variare il PEC, fermo restando la necessità di verificare le dotazioni di cui all'art. 21 della LR 56/77 e smi e dell'art. 25 della DCR 563-13414 e smi. Sono altresì ammessi lievi ampliamenti alle Superfici Lorde esistenti secondo quanto previsto dall'art. 4 dell'elaborato "E.B. Norme di Attuazione del PEC". Il lotto 1 (M-SAM2) è già stato realizzato con Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019. Viene riportato all'interno degli elaborati grafici e nella suddivisione a lotti del presente PEC poiché facente parte del disegno complessivo di rifunionalizzazione dell'ambito.

Nel caso di modifiche allo schema funzionale del PEC che comportino significativi ampliamenti delle Superfici Lorde dei fabbricati esistenti o che varino l'impianto stesso dello Strumento Urbanistico Esecutivo, si dovrà procedere ad una variante dello stesso.

7. Urbanizzazioni esistenti ed in progetto

Il Lotto si trova all'interno del centro abitato di Rivara, dove scorrono le reti tecnologiche di cui è dotata la zona.

Gli edifici saranno allacciati alle reti tecnologiche esistenti; per quanto riguarda la fognatura, attualmente di tipo misto, si provvederà al convogliamento diretto delle acque nere nel tronco fognario esistente e al trattamento di acque bianche meteoriche e di dilavamento.

L'allacciamento elettrico della zona sarà realizzato sfruttando la cabina di distribuzione presente all'interno del perimetro del PEC. Non verrà effettuato l'allaccio al metanodotto in quanto gli

⁶ Struttura già attiva del gruppo BORELLO srl, attuata con PdC nr. 15 del 13.11.2019

edifici nell'area utilizzeranno per il riscaldamento energia prodotta dall'impianto fotovoltaico opportunamente integrato nella rete.

8. Dotazioni aree a standard di cui alla LR 56/77 e verifiche di cui alla DCR 563-13414

L'area CDN1 è definita, ai sensi della DCR 563-13414 e smi quale "Localizzazione urbana non addensata di tipo L1", normata all'art. 14 della suddetta DCR.

All'interno di tali ambiti è pertanto consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo la "tabella di compatibilità" delle norme per gli insediamenti commerciali comunali, qui riportata.

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	=	=	=	Si	=
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 - 250	Si	=	=	=	Si	=
	M - SAM2	251 - 900	Si	=	=	=	Si	=
	M - SAM3	901 - 1500	No	=	=	=	Si	=
	M - SE1	151 - 400	Si	=	=	=	Si	=
	M - SE2	401 - 900	Si	=	=	=	Si	=
	M - SE3	901 - 1500	No	=	=	=	Si	=
Medi Centricommerciali	M - CC	151 - 1500	Si	=	=	=	Si	=
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 - 4500	No	=	=	=	No	=
	G - SM2	4501 - 7500	No	=	=	=	No	=
	G - SM3	7501 - 12000	No	=	=	=	No	=
	G - SM4	> 12000	No	=	=	=	No	=
	G - SE1	1501 - 3500	No	=	=	=	No	=
	G - SE2	3501 - 4500	No	=	=	=	No	=
	G - SE3	4501 - 6000	No	=	=	=	No	=
	G - SE4	> 6000	No	=	=	=	No	=
Grandi Centricommerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	=	=	No	=
	G - CC2	6001 - 12000	No	=	=	=	No	=
	G - CC3	12001 - 18000	No	=	=	=	No	=
	G - CC4	> 18000	No	=	=	=	No	=

Tabella 3 - Tabella di compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali - Rivara, comune "minore"

Sono ammesse strutture con superfici di vendita alimentari o miste (M-SAM) ed extra-alimentari (M-SE) minori o uguali a 1.500 mq, oltre a "medi centri commerciali (M-CC) con analoghi limiti.

In riferimento all'apertura di nuove strutture di vendita, la DCR 563-13414 e smi stabilisce all'art.15 che la stessa è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nei rispetti degli articoli 12-13-14-16-17-20-21-23-24-25-26-27 e 30 della citata normativa e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'art.3 della L.R. 28/1999 e del D.lgs 114/1998.

Dal momento che risulta già attiva una struttura alimentare-mista, per i lotti 3, 4 e 5 è stata ipotizzata l'attivazione di strutture di vendita con settore merceologico extra-alimentare, con superfici di vendita variabili. Come già esplicitato, in fase attuativa potranno essere attivate diverse strutture commerciali, senza che questo comporti varianti al PEC, purché siano soddisfatti il reperimento delle aree a Standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e smi ed il fabbisogno di parcheggi di cui all'art. 25 della DCR 563-13414 e smi.

9. Opere di Urbanizzazione a scampo degli OO.UU.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi ed i percorsi pedonali ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano).

10. Quadro ambientale: procedure di Valutazione ed assoggettabilità a procedure di VAS

A livello regionale, il principale riferimento per le valutazioni in ordine alla compatibilità ambientale di un piano od un programma è costituito dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" (Allegato II) e fa riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.Lgs. n. 4/2008, correttivo del D.Lgs. 152/2006. L'allegato II dispone quali informazioni e dati devono essere esaminati per l'accertamento della probabilità di accadimento di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Con l'attuazione della "Nuova Legge Urbanistica Regionale" Legge Regionale 25 marzo 2013 n.3 e s.m.i. sono stati introdotti nuovi campi di applicazione della V.A.S., non limitati solamente alle Varianti degli strumenti urbanistici generali, ma anche ai piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata. All'art. 40 c.7 è infatti esplicitato che "sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40

(Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”

La Revisione generale del PRGC, approvata nel 2018 e promuovente in assoluto una riduzione del consumo di suolo per nuove edificazioni, è stata sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Durante il processo di VAS è stata esaminata puntualmente la prevista conversione all'uso commerciale per il compendio ex produttivo collocato all'interno dell'area urbanistica CDN1. Proprio in tal sede è emersa la necessità di migliorare le condizioni di sicurezza per l'accesso e l'uscita dal lotto attraverso l'innesto di una nuova rotatoria.

Da quanto esposto ne consegue che il Piano Esecutivo in oggetto non è da sottoporre alla preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS e conseguente successiva fase di Valutazione: si ritiene però importante per gli interventi ottenere il miglior inserimento ambientale possibile. L'elaborazione progettuale ha tenuto conto delle possibili azioni impattanti e delle migliori soluzioni da adottare per il miglioramento della qualità ambientale del contesto (es. organizzazione delle aree di sosta e del verde, illuminazione, ecc.).

11. Tempi di attuazione, Permesso di Costruire

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo ha la validità di 10 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione, quali parcheggi e verde ad uso pubblico, a garanzia dello standard urbanistico previsti dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere realizzate secondo le tempistiche di cui al crono-programma allegato al progetto esecutivo dei lavori, dovranno essere richieste con apposito Permesso di costruire relativo alla conversione d'uso del fabbricato commerciale e dovranno essere portate a compimento per la SCIA dell'agibilità dell'ambito.

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire potrà essere richiesta nel termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione e, dal loro rilascio, i lavori dovranno iniziare entro 1 anno e finire entro 3 anni dal loro inizio, oltre ad eventuali proroghe.

A seguito della presentazione del PDC per la conversione all'uso commerciale del fabbricato ex produttivo sarà inoltre presentata la richiesta di Autorizzazione commerciale con indicazione puntuale della ditta che ivi si andrà ad insediare.

12. Relazione finanziaria

a. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere è determinato, in via preventiva, secondo le indicazioni contenute nelle tabelle approvate con deliberazione del Consiglio Comunale di Rivara.

Risulta il seguente conteggio per la conversione di fabbricati ex industriali all'uso commerciale:

- Oneri di urb. primaria = 56,51 €/mq
- Oneri di urb. secondaria = 7,116 €/mq

b. Contributo relativo al Costo di Costruzione

Gli oneri relativi al costo di costruzione verranno contabilizzati con le modalità in vigore al momento del rilascio di ogni Permesso di Costruire e verranno versati al comune. Utilizzando quale termine di raffronto quanto computato per il Permesso di Costruire nr. 15 del 13.11.2019, si ipotizza un costo parametrico per il recupero delle volumetrie esistenti pari a:

- 620 €/mq SUL esistente.

Il contributo relativo al Costo di Costruzione sarà calcolato come 5% dell'importo complessivo, ridotto ad 1/3, operando su fabbricati esistenti.

c. Urbanizzazioni a scomputo

In via previsionale, prendendo come riferimento il Prezziario DEI "Prezzi Tipologie Edilizie 2024", si ipotizza che l'importo parametrico riferito al costo di realizzazione dei parcheggi pubblici proposti a scomputo sia pari a 59 €/mq (scheda H3), mentre la viabilità⁷ – comprensiva di illuminazione e rete di scarico - abbia un costo parametrico pari a 116 €/mq (Scheda I4).

⁷ Proposta come privata ad uso pubblico.

d. Quadro economico previsionale

LOTTO	SUL (mq)	OO.UU Primaria (€)	OO.UU Secondaria (€)	CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE (€)	TOTALE (€)
1	1036	58.544,36 €	7.372,18 €	10.705,33 €	76.621,87 €
2	1410	79.679,10 €	10.033,56 €	14.570,00 €	104.282,66 €
3	530	29.950,30 €	3.771,48 €	5.476,67 €	39.198,45 €
4	535	30.232,85 €	3.807,06 €	5.528,33 €	39.568,24 €
5	510	28.820,10 €	3.629,16 €	5.270,00 €	37.719,26 €
		227.226,71 €	28.613,44 €	41.550,33 €	297.390,48 €

Tabella 4–Importo previsionale Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione

Secondo le ipotesi effettuate, l’attuazione integrale delle opere del PEC determina un importo complessivo – tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione – pari a circa 297.390€ (compreso quanto dovuto per il Lotto 1, già attuato).

Questi importi dovranno essere correlati con la monetizzazione delle aree a standard urbanistici ex art. 21 LR 56/77 e smi. Secondo gli schemi grafici e le previsioni finanziarie effettuate, le opere a scomputo risulteranno maggiori degli importi dovuti per le Opere di Urbanizzazione primaria.

LOTTO	DISMISSIONI MIN. ART. 21 L.R. 56/77 (mq)	DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	DOTAZIONE EFFETTIVA PREVISTA PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	IMPORTO PREVISIONALE PARK A SCOMPUTO (mq)	IMPORTO PREVISIONALE URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO ⁸ (mq)	IMPORTO VERSATO PRESUNTO
1	828,80	650,00	747,00	44.073,00 €	103.847,19 €	18.077,51 €
2	1.128,00	585,00	586,00	34.574,00 €	115.926,90 €	24.603,56 €
3	424,00	260,00	378,00	22.302,00 €	52.881,46 €	9.248,15 €
4	428,00	260,00	360,00	21.240,00 €	52.107,94 €	9.335,39 €
5	408,00	260,00	379,00	22.361,00 €	51.786,52 €	8.899,16 €
	3.216,80	2.015,00	2.450,00	144.550,00 €	376.550,00 €	70.163,77 €

Tabella 5–Importo previsionale opere a scomputo

⁸ Importo sostenuto per viabilità, impianto di illuminazione, impianto fognante.

Con le ipotesi di cui ai punti a), b) e c) e quanto indicato nelle tavole grafiche allegate al PEC, l'importo complessivo delle urbanizzazioni proposte a scomputo (riferite prevalentemente ai parcheggi, alla viabilità ed all'illuminazione) risulta pari a circa 376.550 €. Secondo questi presupposti, l'operatore dovrà versare per l'attuazione dei 5 Lotti, un importo complessivo, al netto delle opere a scomputo, pari a circa 70.000 €. Inoltre, l'operatore dovrà sostenere il costo di realizzazione della rotatoria prevista dal PRGC, che è stato computato per un importo complessivo pari a circa 73.800 €.

13. Elaborati del PEC

RACCOLTA 1 – RECUPERO FABBRICATI EX INDUSTRIALI

ELABORATI

- E.A** - Relazione illustrativa, tecnica e finanziaria
- E.B** - Norme di attuazione del P.E.C.
- E.C** - Schema di convenzione
- E.D** - Computo metrico estimativo preliminare delle opere proposte a scomputo per l'attuazione delle opere previste nel P.E.C. e per l'attuazione del Lotto 2, redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte ed. 2025
- E.E** - Relazione di verifica dei disposti definenti il quadro ambientale
- E.F** - Attuazione Lotto 2: Relazione illuminotecnica preliminare
- E.G** - Attuazione P.E.C.: Relazione illuminotecnica preliminare
- E.H** - Cronoprogramma previsionale
- Geol.1** - Caratterizzazione e modellizzazione geologica e geotecnica del sito ai sensi NTC 2018

TAVOLE

- Tavola 1.1** - Inquadramento urbanistico - Ingrandimento planimetrico PEC - Ingrandimento planimetrico attuazione lotto 2 - Estratto di mappa - Estratto tavola 4 del PPR componenti paesaggistiche
- Tavola 1.2** - Estratto planimetria catastale con elenco proprietà
- Tavola 1.3** - Ingrandimento planimetrico PEC - Dimostrazione superfici pubbliche e private - Dimostrazione superfici permeabili - Calcolo superfici pubbliche e private - Calcolo superfici permeabili

- Tavola 1.4** - Ingrandimento planimetrico attuazione lotto 2 - Dimostrazione superfici pubbliche e private - Dimostrazione superfici permeabili - Calcolo superfici pubbliche e private - Calcolo superfici permeabili
- Tavola 2.1** - Attuazione PEC: Calcolo standard ex art. 21 L.R. 56/77 e fabbisogno di parcheggi ex DCR 563-13414 /99 e s.m.i. – Prospetti indicativi fabbricati oggetto di recupero
- Tavola 2.2** - Attuazione PEC: aree in dismissione ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
- Tavola 2.3** - Attuazione Lotto 2:Calcolo standard ex art. 21 L.R. 56/77 e fabbisogno di parcheggi ex DCR 563-13414 /99 e s.m.i.
- Tavola 3.1** - Lotto 2 - conversione del fabbricato all'uso commerciale.Piante situazione esistente e situazione in progetto - verifiche D.M. 05-07-1975
- Tavola 3.2** - Lotto 2 - conversione del fabbricato all'uso commerciale.Prospetti, sezioni e dettagli tecnologici della situazione esistente e in progetto
- Tavola 4** - Verifiche di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 dell'attuazione Lotto 2 e dell'attuazione PEC
- Tavola 5.1** - Attuazione PEC: Planimetria con indicazione preliminare dell'impianto di illuminazione e dei sottoservizi - Sezione A-A' Parcheggio - Sezione profilo longitudinale B-B' - Sezione profilo trasversale A-A'
- Tavola 5.2** - Attuazione Lotto 2: Planimetria delle opere proposte a scomputo con indicazione preliminare dell'impianto di illuminazione e dei sottoservizi
- Tavola 6** - Segnaletica stradale attuazione PEC e attuazione Lotto 2

RACCOLTA 2 – REALIZZAZIONE ROTATORIA PREVISTA DAL PRGC

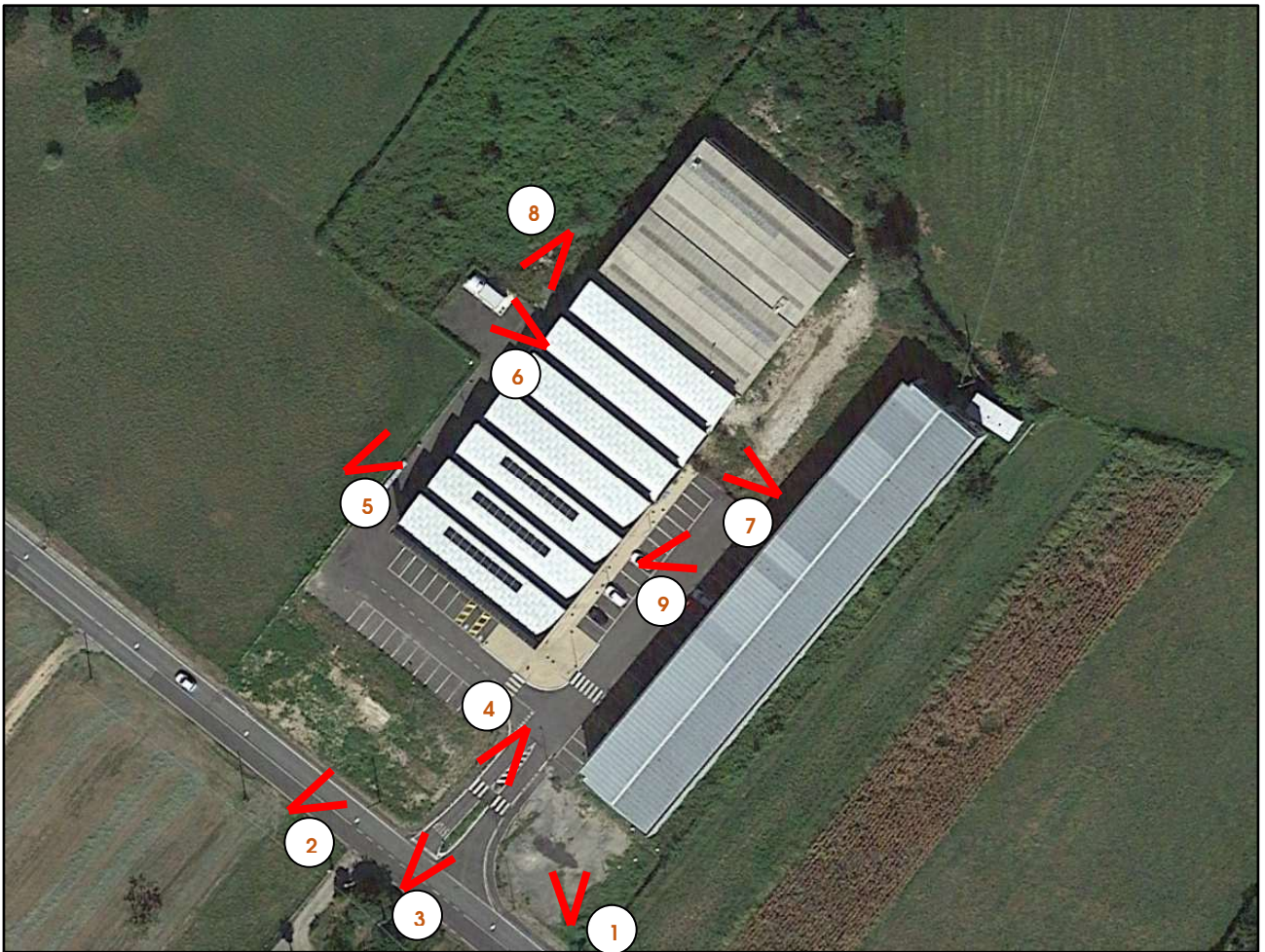
ELABORATI

- E.I** - Relazione di dimensionamento e verifica della rotatoria posta sulla S.P. 42
- E.L** - Computo metrico estimativo preliminare della rotatoria realizzata come extra onere, redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte ed. 2025
- E.M** - Relazione idraulica
- E.N.** - Cronoprogramma di attuazione

TAVOLE

- Tavola 7.1** - Progetto della rotatoria - Verifica di visibilità - Verifica dell'angolo beta
- Tavola 7.2** - Particolari costruttivi della rotatoria in progetto
- Tavola 7.3** - Sezioni radiali della rotatoria in progetto

ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Indicazione dei punti di ripresa delle fotografie





