

COMUNE DI NICHELINO

PROVINCIA di TORINO

IMMOBILE
sito in VIA XXV APRILE 166
INTERVENTO CONVENZIONATO - PEC
Variante al PEC n. 118 del 07/08/2012

PROPRIETA': Soc. BOCCA E MALANDRONE - SUNEBO p .A.

Via XXV Aprile, 166 – Nichelino (TO)

OGGETTO: Relazione illustrativa e finanziaria

PROGETTISTA: ing. FRANCESCO TRIA

VIA PASSALACQUA 6 TORINO

TEL. 011.56.28.663 – email: tria.ingfranco@gmail.com

C.F. TRI FNC 51S12A225Z

DATA: MAGGIO 2015

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Il fenomeno della globalizzazione ha comportato e continua a comportare la dislocazione delle attività industriali in altri ambiti, per ragioni di costi e di mercato.

Tale problema ha investito anche la Società Bocca e Malandrone – Sunebo p.A., con attività e sede in Via XXV Aprile, che è costretta a dislocare la propria attività altrove.

Tale circostanza ha portato la Società a considerare l'opportunità di mantenere un'attività nell'attuale sede, commisurata all'esigenza del mercato, quale quella commerciale e direzionale, con creazione di posti di lavoro, anche se in ambito diverso, da quello industriale.

Tutto ciò comporta una trasformazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso, riqualificazione del tessuto urbanistico ed infrastrutturale, realizzazione di parcheggi e attività, tali da migliorare il rapporto tra insediamento, servizi e tessuto urbano, concordamente a quanto previsto in P.R.G.C.

Infatti, oltre l'area occupata dall'attività industriale, la Società ha acquisito altre aree limitrofe, onde permettere una maggiore apertura verso la zona parco da Via XXV Aprile e Via S. Uberto, con maggiori fruizioni di accesso e parcheggi.

Stato di fatto e parametri urbanistici

L'intero complesso è costituito da un immobile industriale, un immobile civile ed un'area ineditata, localizzato in zona edificata ed urbanizzata, denominata BP1 dal P.R.G.C.

La superficie totale dell'area è di m^2 4266,78 al netto delle strade.

Parte dell'area totale verrà dismessa a viabilità su Via XXV Aprile, per una superficie di m^2 291,75, pertanto, la superficie fondiaria sarà pari a m^2 3.975,03.

L'intervento previsto è quello di demolizione totale dell'immobile di civile abitazione e parziale di quello industriale, con realizzazione di parcheggi al

piano primo ed a livello strada, zona a verde e realizzazione di un blocco con insediamento commerciale, per il quale esiste già l'operatore disposto ad insediarsi.

Il P.R.G.C. per la zona BP1 prevede un rapporto di copertura del 55%, una S.U.L. pari ad 1,1 della superficie fondiaria con una zona a verde del 15%, di cui il 50% può essere adibita a parcheggio.

La destinazione d'uso compatibile è commerciale e direzionale e tali destinazioni sono previste in progetto.

Oltre ai predetti parametri sono da osservare le disposizioni sul commercio.

La zona commerciale individuata dal P.R.G.C. è A3, definita come Addensamento Commerciale Urbano Forte, in cui sono compatibili, art. 10 bis delle N.T.A., insediamenti di media struttura, miste ed extralimentari fino a 1800 m², oltre quelle di vicinato, e/o medio centro commerciale fino a 2500 m² di superficie di vendita.

Gli insediamenti commerciali devono rispettare lo standards di parcheggi pari all' 80% della S.l.p., nel rispetto dell' art. 21 L.R. 56/1977 ed s.m.i.

Ai fini degli standards si fa riferimento al punto 3) del comma 1 dell'art. 7 delle N.T.A. ed al comma 7, in cui si afferma che l'assoggettamento ad uso pubblico è fino al 30% del totale.

Intervento progettuale

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di un immobile con destinazione commerciale ad un piano fuori terra.

Oltre al piano fuori terra è previsto un parcheggio sulla copertura con accesso tramite rampe.

La zona coperta è inferiore al 55% dell'area, compresa la parte adibita a scarico merci, rampa e la rimanente parte a parcheggio e verde.

La zona parcheggio e quella verde sono state allocate alla intersezione tra Via XXV Aprile e Via S. Uberto, in modo, da dare continuità alla zona parco e facilità di accesso allo stesso, con utilizzo del parcheggio.

Al piano terra è previsto l'insediamento di attività commerciali con relativi servizi e retro per smistamento merci, con tipologia alimentare ed al primo parcheggio per un totale di superficie utile lorda di m² 1.859,89.

La superficie di vendita massima potrà essere di m² 1.300,00.

La copertura, oltre che a parcheggio, sarà utilizzata per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria ed impiantistica varia.

L'intero immobile sarà costruito con materiali ecosostenibili, con colorazioni, prodotti e finiture consoni all'ambiente circostante e da concordare con l'Amministrazione Comunale.

RELAZIONE FINANZIARIA

La presente relazione per l'attuazione del P.E.C. è costituito essenzialmente delle seguenti componenti:

- Contributo per oneri di urbanizzazione
- Costo opere di urbanizzazione

1 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione per la zona oggetto di P.E.C. sono definite come da delibera G.C. n. 131 del 06-11-12, che stabilisce, per le tipologie da insediare, commerciale e direzionale un contributo uguale di € 144,17 + 10% per ogni mq di SUL, per superfici tra 200 e 2000 mq

Pertanto, tale importo è pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€/mq } 144,17 + 10\% \times \text{mq } 1.859,89 = \text{€ } 294.954,37 \\ & \text{arrotondati a } 294.955,00 \end{aligned}$$

2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO

Il costo complessivo di tali opere relative al parcheggio, così come da richiesta Comunale, ammonta a € 8.328,58.

3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Il costo complessivo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ammonta a € 131.046,86, come da computo metrico-estimativo, riferito all'elenco prezzi della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza.

L'importo complessivo, decurtato del 18%, come da disposizioni comunali è pari a € 107.458,00.

4 - VALORE FINALE

Il valore finale dell'intervento, è dato dalla differenza dell'importo degli oneri totali dovuti e quello delle opere a scomputo ed esattamente pari a € 294.955,00 a favore dei primi, ovvero:

1. Contributo per oneri di urbanizzazione	€	294.955,00
2. Opere di urbanizzazione a scomputo	€	107.458,00
		<hr/>
DIFFERENZA ONERI	€	187.497,00