

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE FUNZIONALI AGLI EDIFICI DEL PRIMO COMPARTO
DELL'INTERVENTO DENOMINATO "ALPI AZZURRE" A LIMONE PIEMONTE
ZONA URBANISTICA 9/TR2/G.1**

Aggiornamento del 14 dicembre 2016 della relazione tecnica datata 27/10/2016

Il sottoscritto **DESMERO Massimo**, nato a Cuneo (CN) il 09/06/1980, (C.F. DSM MSM 80H09 D205B), architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 1240, con studio in Borgo San Dalmazzo, Via Roma 59, in qualità di progettista e direttore dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione nel comune di Limone Piemonte (CN), Località Panice Soprana, all'interno del comparto edificatorio individuato negli elaborati di P.R.G.C. con la sigla 9/TR2/G.1, in seguito all'incarico ricevuto dalla società "Alpi Azzurre" s.r.l. relativo alla proposta tecnica da presentare al comune di Limone Piemonte in merito al completamento delle opere di urbanizzazione del primo lotto del comparto dell'intervento in oggetto descritta nella relazione del 26/08/2016,

e

a seguito dei successivi incontri tra la società stessa e l'amministrazione ed il tecnico comunale e delle indicazioni dei consulenti legali e degli accordi con l'Amministrazione

RELAZIONE QUANTO SEGUE

ITER AUTORIZZATIVO

Per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area in oggetto è stata sottoscritta convenzione edilizia rogito notaio Congedo il 12/07/2011, nella quale all'art. 13 era previsto che *"Per le opere di urbanizzazione da realizzare su aree pubbliche il proponente si obbliga ad eseguire le opere entro 5 anni dalla firma della presente convenzione"*.

In data 11/07/2014 è stata rettificata la convenzione edilizia stipulata il data 12/07/2011, rendendo privato da asservire ad uso pubblico il parcheggio collocato prima della rotatoria in progetto all'interno del comparto edificatorio.

La realizzazione del primo lotto delle opere di urbanizzazione del primo comparto è stata autorizzata con Permesso di Costruire n°36/2014 e i lavori sono iniziati in data 26/08/2014.

In data 01/10/2015 è stata presentata al comune di Limone Piemonte documentazione di aggiornamento dei lavori, con la quale è stato comunicato che le reti relative alle opere di urbanizzazione sono state realizzate sotto il sedime della strada privata di accesso all'area, viabilità di proprietà delle società Lift e Iat.

In data 26/02/2016 è stato presentato collaudo parziale delle opere di urbanizzazione relative al primo comparto funzionali al fabbricato E1.

Con lettera datata 15/03/2016 il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Limone Piemonte comunicava, tra l'altro, che le opere di urbanizzazione funzionali al fabbricato E1 sono solo in parte

ultimate, non essendo a tal data ancora “*completate e collaudatele opere di illuminazione pubblica, parte della viabilità, ed inoltre si rileva la mancanza della rete del gas metano*”.

SITUAZIONE ATTUALE

Rispetto alla situazione esistente alla data della richiesta del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione del 26/02/2016, alla data odierna risulta realizzata la rete del gas metano relativa al fabbricato E1.

PROPOSTA DI CRONOPROGRAMMA RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PRIMO COMPARTO, COMPRENSIVO DEL FABBRICATO E2.

Tenendo conto dello stato attuale di luoghi, delle esigenze della società “Alpi Azzurre”, della fattibilità tecnica legata principalmente alla conformazione del sito e alle conseguenti prescrizioni del Settore Tecnico Regionale di Cuneo in merito agli aspetti idrogeologici così come previsto dalla L.R. 45/89 e s.m.i., si può ipotizzare una suddivisione dell'intervento di ultimazione delle opere di urbanizzazione relative al primo lotto del primo comparto nelle sotto indicate quattro fasi, legate alla realizzazione dei funzionali edifici:

- prima fase legata al fabbricato E1
- seconda fase legata al fabbricato E2
- terza fase legata ai fabbricati F
- quarta fase legata ai fabbricati A e C

Prima fase legata al fabbricato E1.

Oltre alle opere già realizzate in questa prima fase potrà essere completata la viabilità pubblica, comprese la rotatoria prevista a monte del fabbricato B2 e l'area di manovra del parcheggio privato da asservire da uso pubblico. Gli spazi per la sosta delle auto del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico nonché l'ultimazione della carreggiata della viabilità privata non potranno tecnicamente essere ancora realizzati in tale fase poiché con la realizzazione dei fabbricati A-C e E2 e delle relative opere di sostegno (berlinesi) tali opere dovrebbero essere demolite e ricostruite a edifici ultimati.

Si fa comunque presente che parte dell'area di manovra del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico dovrà essere demolita e ripristinata a seguito della realizzazione del parcheggio interrato previsto per il fabbricato A.

Tutte queste opere risultano già autorizzate con P.d.C. 36/2014.

Costi di realizzazione

- Importo opere su aree pubbliche completamento prima fase
52.553,62 € (porzione dei 139.753,68 € riservata a rotatoria e strada)
- Importo opere su aree private da asservire ad uso pubblico completamento prima fase

Arch. Massimo Desmero

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SINTESI

Borgo San Dalmazzo - Via Roma n° 59 - Tel.0171/260476 - cod. fis. e P.iva 02696610043
Polizza Rischio Professionale Unipol Assicurazioni n. 1/1940/122/104250132

6.222,20 € (porzione dei 39.882,69 € riservata a corsia manovra parcheggio)

TOTALE SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE D ASSERVIRE I FASE = 58.775,82 €

- Importo opere su aree private completamento prima fase
0,00 €

Seconda fase legata al fabbricato E2.

Contemporaneamente all'ultimazione del fabbricato E2 potranno essere realizzati gli spazi di sosta del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico posti a monte, ultimata la strada privata fino al fabbricato E1 e realizzata l'area verde privata da asservire ad uso pubblico limitrofa al fabbricato E2. Come inoltre richiesto dall'Amministrazione Comunale verranno anche realizzati gli spazi di sosta del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico posti a valle (fondazione stradale e primo strato di asfalto), facendo comunque già da subito presente che tali opere dovranno essere demolite e ripristinate a seguito della realizzazione del parcheggio interrato previsto per il fabbricato A.

Inoltre potrà essere realizzata l'illuminazione lato monte della viabilità pubblica e della rotatoria, del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico e l'illuminazione della strada privata fino all'edificio E1. Tutte queste opere risultano già autorizzate con P.d.C. 36/2014 ad eccezione dell'area verde privata da asservire ad uso pubblico che, non facendo parte originariamente del primo lotto del primo comparto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere autorizzata con specifico P.d.C.

Costi di realizzazione

- Importo opere su aree private da asservire ad uso pubblico realizzazione seconda fase (parcheggio esclusi bordonali e strato usura porzione parcheggio lato valle)
24.833,48 € (porzione dei 39.882,69 € riservata a parcheggi con esclusioni di cui sopra)
- Importo opere su aree private da asservire ad uso pubblico realizzazione seconda fase (area verde)
55.583,77 € circa (porzione dei 185.817,50 € riservata ad aree verdi attorno a fabbr. E2)
- Importo illuminazione su aree pubbliche seconda fase
12.341,36 € (porzione dei 26.083,91 € lato monte)
- Importo illuminazione su aree private da asservire ad uso pubblico seconda fase
8.792,61 € (porzione dei 17.585,21 € lato monte)

TOTALE SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE D ASSERVIRE II FASE = 101.551,22 €

- Importo opere su aree private completamento seconda fase
77.646,18 €

Terza fase legata ai fabbricati F.

Contemporaneamente all'ultimazione dei fabbricati F potranno essere completate le aree private tra i fabbricati stessi e l'edificio E1, comprese tutte le reti dei sottoservizi, l'illuminazione della viabilità privata e lo spostamento della linea aerea della corrente elettrica presente nella zona interessata alla costruzione dei fabbricati F.

Tutte queste opere risultano già autorizzate con P.d.C. 36/2014.

- Importo opere su aree private completamento terza fase
101.018,54 €

Quarta fase legata ai fabbricati A e C.

Con l'ultimazione dei fabbricati A e C potranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione del primo comparto, compresi l'ultimazione degli spazi di sosta del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico posti a valle, il parcheggio pubblico posto dopo la rotatoria, le aree verdi private da asservire ad uso pubblico poste ai lati dei fabbricati stessi e l'illuminazione pubblica lato valle della viabilità pubblica, del parcheggio privato da asservire ad uso pubblico e della rotatoria.

Tutte queste opere risultano già autorizzate con P.d.C. 36/2014, ad eccezione del parcheggio pubblico posto dopo la rotatoria.

- Importo opere su aree pubbliche quarta fase
98.898,64 € (87.200,06 € porzione dei 139.753,68 € riservata a parcheggio + 1.188,67 € acquedotto, + 3.286,27 € fognatura + 7.223,64 € raccolta acque piovane)
- Importo opere su aree private da asservire ad uso pubblico realizzazione quarta fase (bordonali e strato usura porzione parcheggio lato valle)
8.827,02 € (porzione dei 39.882,69 € riservata a parcheggi)
- Importo opere su aree private da asservire ad uso pubblico realizzazione quarta fase (aree verdi):
130.233,72 € (porzione dei 185.817,50 € riservata ad aree verdi attorno a fabbr. A e C)
- Importo illuminazione su aree pubbliche quarta fase
13.742,55 € (porzione dei 26.083,91 € lato valle)
- Importo illuminazione su aree private da asservire ad uso pubblico quarta fase
8.792,61 € (porzione dei 17.585,21 € lato valle)

TOTALE SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE D ASSERVIRE IV FASE = 260.494,54 €

POLIZZA A GARANZIA DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Al fine del rinnovo della polizza fideiussoria relativa alle opere di urbanizzazione del primo comparto risultano ancora da realizzare:

- **177.536,17 € di lavori su aree pubbliche**
- **243.285,40 € su aree private da asservire ad uso pubblico**

NOTA.

Oltre alle successive modifiche richieste dall'amministrazione comunale, rispetto a quanto indicato nella relazione del 26/08/2016 i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche e su aree private da asservire ad uso pubblico sono stati aggiornati ai prezzi della Regione Piemonte e Camera di Commercio 2016 e sono frutto dell'unione tra i computi allegati al P.E.C. originale, alla prima rettifica alla convenzione, al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo lotto

Arch. Massimo Desmero

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SINTESI

Borgo San Dalmazzo - Via Roma n° 59 - Tel.0171/260476 - cod. fis. e P.iva 02696610043
Polizza Rischio Professionale Unipol Assicurazioni n. 1/1940/122/104250132

del primo comparto e al relativo collaudo ed a quanto indicato nella comunicazione dicembre 2015 relativa allo spostamento dei sotto-servizi sotto la strada privata LIFT-IAT.

Tale cifre sono quindi state attualizzate e comprendono tutto quanto fino ad oggi presentato, autorizzato e concordato con l'amministrazione comunale relativamente alle opere di urbanizzazione.

ALLEGATI

- Tavola 0 - Progetto opere di urbanizzazione i lotto primo comparto – Situazione attuale
- Tavola 1 - Progetto opere di urbanizzazione i lotto primo comparto – Proposta completamento prima fase
- Tavola 2 - Progetto opere di urbanizzazione i lotto primo comparto – Proposta realizzazione seconda fase (aggiornamento ottobre 2016)
- Tavola 3 - Progetto opere di urbanizzazione i lotto primo comparto – Proposta realizzazione terza fase (aggiornamento ottobre 2016)
- Tavola 4 - Progetto opere di urbanizzazione i lotto primo comparto – Proposta realizzazione quarta fase (aggiornamento ottobre 2016)
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione su aree pubbliche
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione su aree private da asservire ad uso pubblico
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione su aree pubbliche – Suddivisione per fasi (dicembre 2016)
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione su aree private da asservire ad uso pubblico – Suddivisione per fasi (dicembre 2016)

Quanto sopra in evasione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Borgo San Dalmazzo, li 14/12/2016

.....