

# COMUNE DI ALBIGNASEGO

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C2b/17

*Area residenziale, commerciale direzionale e artigianale di servizio*

### PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Studio O.C.SE.

Ing. Giuseppe Maretto

Arch. Arianna Maretto

via Rovereto 44 - 35030 Selvazzano (Pd)

tel. 049-650469 fax 049-659431

email: emare@ocse.191.it

emare.ocse@gmail.com

Committente:

Consorzio C2b/17 Albignasego

Consorzio Urbanistico

Oggetto: RELAZIONE IDI PROGETTO

Data: Agosto 2018

Documento:

# A

## RELAZIONE DI PROGETTO

### RELAZIONE DELLA PROPOSTA DI STRALCIO DEL COMPARTO 2

#### PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA C 2/17 ora C2B/17 dopo variante n. 6 al P.I

**Considerazioni sulla necessità di procedere ad uno stralcio funzionale del Piano in oggetto per il dissenso di Bigolaro Francesco, Bigolaro Luciano, Bigolaro Armando e per interclusione della proprietà di Agostini Donatella ed Agostini Marisa**

Dopo reiterati tentativi dei sottoscritti Ing. Giuseppe Maretto e Geom. Paolo Gazzea di trovare un accordo bonario con i Signori Bigolaro per la cessione delle aree di loro proprietà al fine di realizzare l'intero tratto di bretella di tangenziale compresa nel perimetro della lottizzazione, il loro Avvocato Francesco Barotti dello Studio BCL partners, con e-mail del giorno 10.04.2017, comunicava il loro rifiuto scritto alla proposta di realizzare a spese dei rimanenti proprietari il tratto di bretella ricadente entro i loro terreni e ha consigliato (*avvocato di parte Bigolaro*) di procedere con le pratiche concernenti l'espropriazione per pubblica utilità.

**Modifica del perimetro dell'ambito di intervento per localizzazione di bacino di laminazione, parte del verde primario ed il verde pubblico attrezzato. (v. anche variante n. 6 al Piano degli Interventi)**

Il progetto urbanistico dello stralcio prevede la modifica del perimetro del progetto approvato per la localizzazione del bacino di laminazione per le fognature acque bianche (secondo le indicazioni del Consorzio di bonifica Bacchiglione, ing. Nazzareno Paganizza).

Tale modifica viene eseguita, al di fuori dell'ambito di intervento del P.d.L. approvato, sul terreno rurale del gruppo lottizzante Degan Salvò censito al N.C.T. al Foglio 6 mapp.1948parte.

Nello stesso appezzamento di terreno trova anche destinazione sia parte del verde primario in quantità perequata alla volumetria di stralcio, sia il verde pubblico attrezzato.

La variazione del perimetro rispetto a quello del Piano originario è contenuta al di sotto della aliquota del 10% come dimostrato nella tavola 9 Aree da cedere- proposta di stralcio.

#### **Dimostrazione delle dotazione di standard nel piano di lottizzazione approvato**

**Piano di lottizzazione approvato. Cubat. totale: 38.709,04 di cui resid. 31.266,24, com. 7.442,80**

Insediamiento di carattere residenziale, dotazione minima standard: Abitanti insediabili

Parcheeggio: 3,50 mq/abitante. Numero abitanti:  $31.266,24 \times 1,25 / 150 = 258,06 \sim 261,00$

Dotazione minima:  $261 \times 3,50 = 913,50 \text{mq}$

Repertorio normativo C2/17: 6.000,00 mq

Piano approvato: 7.264,00 mq

Verde pubbl. primario: 8,00mq/abitante: Numero abitanti:  $\approx 261,00$

Dotazione minima:  $261 \times 8,00 = 2.088,00 \text{mq}$

Repertorio normativo C2/17: 7.400,00 mq

Piano approvato 8.005,00 mq

Parco-gioco e sport: 3,00 mq/abitante Numero abitanti:  $\approx 261,00$

Dotazione minima:  $261 \times 3,00 = 783,00 \text{mq}$

Non inferiore a: 1.000,00 mq

Piano approvato 1.010,00 mq

## **Procedure progettuali seguite per determinare il nuovo assetto del Piano di Lottizzazione dopo l'ipotesi di stralcio**

L'obiettivo che ci si è posti era quello di modificare il meno possibile le caratteristiche dell'impianto progettuale originario garantendo l'indipendenza dei due comparti oggetto dello stralcio in termini di aree edificabili, di volumi corrispondenti, di standard, di viabilità e di sottoservizi. Pertanto è verificabile che tutti i lottizzanti, sia quelli per il momento stralciati, sia quelli che intendono proseguire alla realizzazione del piano, conservano pressoché inalterata la loro vocazione edificatoria.

### **Analisi delle più significative scelte progettuali per la determinazione dell'ipotesi di stralcio**

**Premesse:** Dimostrazione delle aliquote percentuali relative ai due comparti.

Determinazione delle superfici catastali di tutti i titolari di diritti all'interno dell'ambito di intervento: mq 61.651,14 (v. proprietà catastali allegate).

Determinazione delle superfici catastali del gruppo Bigolaro - Agostini (Comparto 2)  
oggetto di stralcio: mq 15.111,00

Aliquota comparto stralcio:  $15.111,00/61.651,14 = 0,2451$  pari a **24,51%** (vedi tabella allegata)

Aliquota altro comparto:  $100,00\% - 24,51\% =$  **75,49%**

### **1 - Ripartizione cubature comunali e cubature corrispondenti a Vicolo Ivrea**

L'analisi di tale ripartizione è stata eseguita analiticamente con apposito elaborato; in sintesi:

Tutte le cubature comunali e quelle di Vicolo Ivrea devono essere poste in detrazione alla parte stralciata e distribuite percentualmente ai titolari delle proprietà del costituendo Consorzio. (ricordiamo che tali cubature erano state distribuite percentualmente a tutti i lottizzanti).

Le aree comunali e le cubature relative, in funzione della loro localizzazione nei comparti, sono state assegnate in percentuale ai singoli proprietari. Ovvero, le aree comunali e le relative cubature, ricadenti nella parte stralciata, saranno a totale carico della stessa, mentre le aree comunali e le relative cubature saranno a carico del costituendo Consorzio in quanto ricadenti su tale proprietà.

Le aree di Vicolo Ivrea e le relative cubature, ai sensi della variante n. 6 al P.I., sono state stralciate.

### **2 - Ripartizione di quota parte di cubatura commerciale, direzionale e artigianale di servizio.**

La cubatura commerciale, direzionale ed artigianale, precedentemente ubicata in un unico lotto all'interno del comparto del Consorzio (Comparto 1) viene distribuita anche sul comparto stralciato con le percentuali definite dal repertorio normativo delle N.T.O.

La cubatura commerciale direzionale ed artigianale del Comparto 2 avrà, rispetto al Piano approvato, un leggero incremento, consentito dal repertorio sopraccitato. Tale incremento avverrà a scapito di cubatura residenziale.

### **3 - Modifiche di posizione di lotti e variazioni di cubature.**

Causa l'indisponibilità di area di proprietà Bigolaro sono state modificate le posizioni di alcuni lotti e di parte dei parcheggi. (v. Tav.3.1 planivolumetrico – Comparto 2).

Anche le cubature di alcuni lotti sono state parzialmente modificate senza, tuttavia, alterare il compendio finale.

#### 4 - Parcheggi e viabilità

In termini di rispetto degli standard sono stati aggiunte e/o modificate alcune aree per manovra e parcheggio, sia nel comparto stralciato, sia nel Comparto 1 del costituendo Consorzio.

La viabilità non ha subito modifiche.

#### 5 - Sistemazione di Vicolo Ivrea

In considerazione del fatto che l'area di Vicolo Ivrea con la variante n° 6 al Piano degli Interventi è stata definitivamente esclusa dall'ambito del P.I. e quindi anche dal P.U.A. Z.T.O. C2B/17 e, comunque, dovendosi sistemare la viabilità di detta area, il Consorzio dei lottizzanti interverrà con i lavori necessari, già programmati e computati, secondo le indicazioni di progetto.

Naturalmente l'Impresa incaricata dovrà avere l'accesso ai luoghi attraverso anche l'intervento risolutorio del Comune.

#### 6 - Area stralciata (Comparto 2)

La progettazione del Piano ha considerato per l'area stralciata sia un riparto perequato dei diritti edificatori, sia la funzionalità in termini di viabilità e servizi e sia il rispetto degli standard urbanistici, ai sensi del Repertorio Normativo per detto P.U.A..

#### 7 - Accordo Preliminare per le Aree di proprietà Comunale entro ambito.

Per le aree Comunali entro ambito, nelle quali, con il progetto approvato, era stato, a suo tempo, stipulato un accordo preliminare di cessione di volumetria da parte del Comune a fronte di congruo pagamento, si rimanda alla reiterazione di tale accordo con il Settore 4° (Patrimonio), in data 06.07.2018, sia a quanto riportato nella bozza di Convenzione allegata al Progetto presentato.

#### 8 - Repertorio Normativo del Comune di Albignasego (rif. Variante n 6 al P.I.)

Zona Omogenea	Sup territ.	Modi Interv.	Indice Progetto	Volume Progetto	H max	Tipol. Edilizia	Particol. Destinaz.	Caratteri intervento	Verde	Parcheggi	
Tipo	N°	mq	mc/mq	mc	ml			%	mq	mq	
<b>C2B</b>	<b>17</b>	<b>62.300</b>	<b>S.U.A.</b>	<b>0,60</b>	<b>37.380</b>	<b>9,00</b>	<b>U-B-S-LC</b>	<b>≥ 20% c-d-as</b>	<b>P.P.C-S</b>	<b>7.400</b>	<b>6.000</b>

Superficie ambito della Variante n. 6 al Piano degli interventi mq 62.994,00

Superficie del Comparto 2 dopo espropriazione mq 15.111,00-2.916,00 mq 12.195,00

Volume del Comparto 2 dopo espropriazione mc 9.575,82-1749,60 mc 7.826,22

**Volume del P.d.L. C2B/17** 28.494,02+7.826,22 **mc 36.320,24**

Volume previsto da Repertorio Normativo mc 62.300,00x0,60 mc 37.380,00

**9 -TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICIE E DELLE CUBATURE SPETTANTI AL CONSORZIO DEI PROPRIETARI (COMPARTO 1 ) ED AI PROPRIETARI STRALCIATI (COMPARTO 2)**

<b>COMPARTO 1 Titolari del Consorzio</b>	<b>MAPPALI Foglio 6 Albignasego</b>	<b>SUPERFICIE Int. al Piano mq</b>	<b>CUBATURA RESIDENZIALE mc</b>	<b>CUBATURA COM.DIR.ART. mc</b>	<b>CUBATURA TOTALE mc</b>
Cavallini/Gazzea	1272-1298	18.707,00	9.108,25	2.730,87	11.839,12
Gusella Edda	209-347 1651	2.980,00	1.451,97	365,20	1.817,17
Callisti Dino Piesseci s.r.l.	1457-1856	2.277,00	1.346,88	253,70	1.600,58
Salvò Francesco, Claudia, Paolino	1607	6.554,00	3.190,72	803,22	3.993,94
Varotto/Bettella	1146	2.171,50	990,28	247,37	1.237,65
Degan Salvò	1949-1948	13.828,00	6.405,92	1.599,64	8.005,56
<b>TOTALE COMPARTO 1</b>		<b>46.517,50</b>	<b>22.494,02</b>	<b>6.000,00</b>	<b>28.494,02</b>
<b>COMPARTO 2 Stralciato</b>	<b>MAPPALI Foglio 6 Albignasego</b>	<b>SUPERFICIE Stralciata mq</b>	<b>CUBATURA RESIDENZIALE mc</b>	<b>CUBATURA COM.DIR. ART. mc</b>	<b>CUBATURA TOTALE mc</b>
Bigolaro Francesco	1690-1692	3.456,00	1.797,54	449,39	2.246,93
Bigolaro Luciano	28	4.380,00	2.250,88	562,72	2.813,60
Bigolaro Armando	985	1.850,00	940,20	234,29	1.174,50
Agostini Marisa e Donatella	1977	2.509,00	1.273,33	317,86	1.591,19
<b>TOTALE COMPARTO 2</b>		<b>12.195,00</b>	<b>6.261,95</b>	<b>1.565,24</b>	<b>7.826,22</b>
<b>TOTALE CUBATURA Comparti 1+2</b>			<b>28.755,97</b>	<b>7.565,24</b>	<b>36.320,24</b>

Cubatura Comm. Direz. Artig.  
Cubatura Comm. Direz. Artig.  
Cubatura Comm. Direz. Artig.

dei due Comparti    **7.565,24/36.320,24 = 20,83%**  
Comparto 1        **6.000,00/28.494,02 = 21,05%**  
Comparto 2        **1.565,24 / 7.826,22 = 20,00%**

## 10 - Stralcio funzionale del Consorzio dei proprietari del Comparto 1

Insediamiento di carattere residenziale, dotazione minima standard:

Parcheggio:	5,00 mq/abitante.	Numero abitanti	$28.494,02 \times 1,25 / 150 = 237,45 \approx 238,00$
		Dotazione minima:	$238,00 \times 5,00 = 1.190,00$ mq
		Rep. Norm.	$6.000,00 \times 75,49\% = 4.529,40$ mq
		Stral. Funz. (Comparto 1)	4.566,00 mq
Verde pubbl. primario:	5,00 mq/abitante.	Numero abitanti:	238,00
		Dotazione minima:	$238,00 \times 5,00 = 1.190,00$ mq
		Rep. Norm.	$7.400,00 \times 75,49\% = 5.586,26$ mq
		Stral. Funz. (Comparto 1)	5.616,00 mq

Insediamiento di carattere commerciale, direzionale, artigianale di servizio 6.000,00 mc

Superficie lorda			1.460,00 mq
Parcheggio:	mq/mq 1,00	Dotazione min.	$1.460,00 \times 1,00 = 1.460,00$ mq
Parcheggio effettivo	mq/mq 0,80	Dotazione min	$1.460,00 \times 0,80 = 1.168,00$ mq
Ovvero:			
s.l.p. (superf. lorda di pavimento) di vendita			970,00 mq
Parcheggio	mq/mq 1,80	Dotazione min.	$970,00 \times 1,80 = 1.746,00$ mq
Parcheggio effettivo	mq/mq 1,00/1,00	Dotazione min.	$970,00 \times 1,00 = 970,00$ mq
Parcheggio di progetto			= 1.987,00 mq

## 11 – Parte stralciata (Comparto 2) funzionalità:

Insediamiento di carattere residenziale, dotazione minima standard:

Parcheggio:	5,00 mq/abitante	Numero abitanti:	$7.826,22 \times 1,25 / 150 = 65,22 \sim 66,00$
		Dotazione minima	$66,00 \times 5,00 = 330,00$ mq
		Rep. Norm.	$6.000,00 \times 24,51\% = 1.470,60$ mq
		Stral. Funz. (Comparto 2)	1.915,00 mq
Verd pubbl. primario:	5,00mq/abitante	Numero abitanti:	66,00
		Dotazione minima	$66,00 \times 5,00 = 330,00$ mq
		Rep. Norm.	$7.400,00 \times 24,51\% = 1.814,00$ mq
		Stral. Funz. (Comparto 2)	1.892,00 mq

Insediamiento di carattere commerciale, direzionale, artigianale di servizio: mc 1.564,26 hvar  
 $3,00 \div 4,00$  m

Assumendo, pertanto, un altezza media di 3,50 m per un edificio con solo piano terra, la superficie da riservare a tale insediamento risulta pari a  $mc 1.564,26 / h 3,50 = 446,93 \approx 447,00$  mq. Da notare che

con due o più piani tale superficie potrebbe essere ulteriormente ridotta.

**La dimostrazione sopra esposta certifica l'equilibrio perequativo tra le due parti dello stralcio sotto l'aspetto della corretta assegnazione degli standard.**

**SUPERFICI CATASTALI E REALI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO E % RELATIVE**

<b>titolari</b>	<b>Catasto Fig. 6, mappali</b>	<b>Superficie Catastale mq</b>	<b>Superficie Reale mq</b>	<b>%</b>
Bigolaro Francesco	1690-1692	5.102,00	5.102,00	
Bigolaro Luciano	28	5.650,00	5.650,00	
Bigolaro Armando	985	1.850,00	1.850,00	
Agostini Don. Mar.	1977	2.509,00	2.509,00	
<b>Totale Bigolaro/Agostini</b>		<b>15.111,00</b>	<b>15.111,00</b>	<b>24,51</b>
Cavallini /Gazzea	1272	17.543,00	17.903,00	
	1298	402,00	402,00	
			277,00	
			604,00	
<b>Totale Cavallini/Gazzea</b>		<b>17.945,00</b>	<b>19.186,00</b>	<b>29,10</b>
Gusella Edda e Mario	209	160,00	160,00	
Gusella Edda	347	2.190,00	2.190,00	
	1651	630,00	630,00	
<b>Totale Gusella</b>		<b>2.980,00</b>	<b>2.980,00</b>	<b>4,83</b>
Calisti Dino	1457	1.049,00	1.049,00	
Piessecci s.r.l.	1856	280,00	280,00	
		753,00	753,00	
			35,00	
			179,00	
			45,00	
<b>Totale Calisti/Piessecci s.r.l</b>		<b>2.082,00</b>	<b>2.341,00</b>	<b>3,38</b>
<b>Totale Salvò C. F. P.</b>	<b>1607</b>	<b>6.546,00</b>	<b>6.556,00</b>	<b>10,62</b>
Varotto/Bettella	1146	2.031,00	2.031,00	
			485,00	
<b>Totale Varotto/Bettella</b>		<b>2.031,00</b>	<b>2.516,00</b>	<b>3,29</b>
Degan/Salvò	1949,1948	13.137,00	13.137,00	
			840,00	
<b>Totale Degan/Salvò</b>		<b>13.137,00</b>	<b>13.977,00</b>	<b>21,31</b>
<b>Proprietari altri</b>	<b>vari</b>	<b>376,00</b>	<b>376,00</b>	<b>0,61</b>
Comune di Albignasego	1299, 1689, 1691	1.443,00	1.443,00	
			107,14	
			658,00	

<b>Totale Comune di Albignasego</b>		<b>1.550,14</b>	<b>2.208,14</b>	<b>2,25</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>61.651,14</b>	<b>63.903,14</b>	<b>100,00</b>

**Il rapporto delle proprietà catastali del Comparto 2 e del Comparto 1 è pari a 15.111/61.651,14**

**COMPARTO 2 24,51%**

**COMPARTO 1 75,49%**

**SEGUONO CALCOLAZIONI DIMOSTRATIVE**



**CALCOLO CUBATURE SPETTANTI PRIMA E DOPO LO STRALCIO - Progetto approvato il 20/05/2014**

**Proprietà Bigolaro/Agostini**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
<b>Intero P.d.L</b>	<b>100</b>	<b>tutte</b>		<b>31.266,24</b>	<b>7.442,80</b>	<b>38.709,04</b>
Bigolaro Francesco	8,17	1690p 1692p	5.102,00	2.532,89	630,15	3.163,04
Bigolaro Luciano	9,03	28p	5.650,00	2.798,84	697,73	3.496,57
Bigolaro Armando	2,97	985p	1.850,00	920,06	228,48	1.148,54
Agostini Don. Mar	4,02	95p* *Ora 1977p	2.509,00	1.246,05	309,97	1.556,02
<b>Totale da stralciare dopo perequazioni</b>	<b>24,19</b>			<b>7.497,84</b>	<b>1.866,33</b>	<b>9.364,17</b>

Restano dopo stralcio:	<b>23.768,40</b>	<b>5.576,47</b>	<b>29.344,87</b>
------------------------	------------------	-----------------	------------------

**Proprietà Cavallini/Gazzea**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Agostini Laura Cavallini Carla, Cavallini Paolo, Cavallini Daniela, Cavallini Silvano, Gazzea Paolo, Gazzea Umberto, Gazzea Caterina	<b>31,69</b>	1272p 1298p		<b>10.104,06</b>	<b>2.266,40</b>	<b>12.370,46</b>

### Proprietà Comune di Albignasego

Titolari	Ubicaz.	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Albignasego (Bigolaro Agostini)	Via Roncon	N.N.	836	401,28	100,32	501,60
Albignasego (Cavallini Gazzea)	Via Torino E	1272p	246,00	118,08	29,52	147,60
Albignasego (Degan Salvò)	Via TorinoW	N.N.	296,24	142,19	35,55	177,74
Albignasego (Cavallini Gazzea)	Via Torino E	1299p*	107,00	107,00	-----	107,00
Albignasego (Cavallini Gazzea)	Via Torino E	1299p	65,00	31,20	7,80	39,00
<b>Totale Comune di Albignasego</b>			<b>1550,24</b>	<b>799,74</b>	<b>173,20</b>	<b>972,94</b>

\*Indice fondiario mc/mq 1,00

**La cubature di mc 501,60 sarà a cura del Gruppo Bigolaro/Agostini (Comparto 2)**

**La cubatura di mc 471,34 sarà a cura dei consorziati del Comparto 1**

Vedere Accordo Preliminare

### Proprietà Gusella

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Gusella Edda	<b>4,77</b>	209p 347p 1651p	2.980,00	<b>1.480,10</b>	<b>368,02</b>	<b>1.848,12</b>

**Proprietà Calisti/Piesseci s.r.l.**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Calisti Dino		1457p	1.049,00			
Piesseci s.r.l.		1856 p*	280,00			
		1856p**	724,00			
<b>Totale Calisti/Piesseci s.r.l</b>	<b>4,30</b>			<b>1.404,20</b>	<b>259,29</b>	<b>1.663,49</b>

1856\* ex 75p           Indice fondiario mc/mq =1,00

1856\*\*ex 1665p       Indice fondiario mc/mq= 1,50

**Proprietà Salvò**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Salvò Claudia, Francesco, Paolino	<b>10,50</b>	1607		<b>3.252,64</b>	<b>809,43</b>	<b>4.062,07</b>

**Proprietà Varotto/Bettella**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Varotto /Bettella	<b>3,25</b>	1146		<b>1.007,83</b>	<b>250,90</b>	<b>1.258,73</b>

**Proprietà Degan/Salvò**

Titolari	%	Catasto Foglio 6, part.	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Degan/Salvò	<b>21,03</b>	48 Ora 1949 – 1948p		<b>6.519,57</b>	<b>1.622,43</b>	<b>8.142,00</b>

## VERIFICA

Titolari	%	Superficie mq	Cubatura Residenziale mc	Cubatura Commerciale mc	Cubatura Totale mc
Bigolaro/Agostini	24,19		7.497,84	1.866,33	9.364,17
Cavallini/Gazzea	31,96		10.104,06	2.266,40	12.370,46
Gusella Edda	4,77		1.480,10	368,02	1.848,12
Calisti/Piesseci s.r.l.	4,30		1.404,20	259,29	1.663,49
Salvò C. F. P.	10,50		3.252,64	809,43	4.062,07
Varotto /Bettella	3,25		1.007,83	250,90	1.258,73
Degan/Salvò	21,03		6.519,57	1.622,43	8.142,00
<b>Totale</b>	<b>100%</b>		<b>31.266,24</b>	<b>7.442,80</b>	<b>38.709,04</b>
Da Progetto			31.266,24	7.442,80	38.709,04
<b>Differenza</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Rapporto di cubatura tra gruppo Bigolaro/Agostini ed il resto dei proprietari:

mc  $9.364,17/38.709,04=0,2419$     **24,19%≤25,00%**

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE C2B/17 CONSORZIO DEI PROPRIETARI DOPO STRALCIO (Comparto 1)

Cubatura da ripartire:

Volume area comunale mc 972,94    » mc 501,60 al gruppo Bigolaro/Agostini (Comparto 2)  
Ripartiti tra i lotti 1-17 e 19-26    mc 471,34 ai consorziati dopo stralcio (Comparto 1)  
Dopo stralcio restano da ripartire mc  $972,94 \times 24,19\% = 235,35$  non più spettanti al Gruppo Bigolaro/Agostini.

Volume area proprietà Vicolo Ivrea mc 225,60 già ripartiti tra i consorziati dei lotti 6-17 e 19-26, ma dopo lo scorporo dell'aliquota del 24,19% che spettava al gruppo Bigolaro Agostini stralciato, la cubatura da ripartire ancora è pari a mc 54,57

**Pertanto la parte stralciata risulta:**

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Bigolaro/Agostini 24,91%	7.497,84	1.866,33	9.364,17
A dedurre cubatura area comunale $972,94 \times 0,2419 = 235,35$	- 193,45	- 41,90	- 235,35

A sommare cubatura area comunale 501,60	+ 401,28	+ 100,32	+ 501,60
A dedurre cubatura area Vic.Ivrea 225,70x0,2419= 54,60	- 43,67	- 10,93	- 54,60
<b>Totale cubatura stralciata</b>	<b>7.662,00</b>	<b>1.913,82</b>	<b>9.575,82</b>
Rimangono dopo stralcio	31.266,24	7.442,80	38.709,04
	- 7.662,00	- 1.913,82	- 9.575,82
<b>Cubatura Consorzio</b>	<b>23.604,24</b>	<b>5.528,98</b>	<b>29.133,22</b>
A detrarre cubatura Via Vercelli	- 259,20	-64,80	-324,00
<b>Totale Cubatura Consorzio</b>	<b>23.345,04</b>	<b>5.464,18</b>	<b>28.809,22</b>

## VERIFICA

La cubatura del consorzio risulta anche da queste relazioni:

100-24,19=75,81 aliquota del consorzio

**38.709,04x75,81%=29.345,00 cubatura lorda del Consorzio.**

**29.345,00-(972,94x75,81%)+471,34+54,60=29.133,35-324,00=28.809,35**

737,59 Comun. Comun. Vic. Ivrea via Vercelli

**28.809,22 c.a. = 28.809,35 Cubatura netta del consorzio dei proprietari (Comparto 1)**

## RIPARTIZIONE PERCENTUALI DI CUBATURA AI COMPONENTI DEL CONSORZIO DEI PROPRIETARI

Le aliquote da assegnare ai vari proprietari del Comparto 1 sono così determinate:

<b>Cavallini-Gazzea</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>31,96%</b> =	<b>42,16%</b>
<b>Gusella Edda</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>4,77%</b> =	<b>6,29%</b>
<b>Calisti/Piessecci s.r.l</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>4,30%</b> =	<b>5,67%*</b>
<b>Salvò C. F. P.</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>10,50%</b> =	<b>13,85%</b>
<b>Varotto/Bettella</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>3,25%</b> =	<b>4,29%</b>
<b>Degan/Salvò</b>	38.709,04/29.345,00 x <b>21,03%</b> =	<b>27,74%</b>
<b>Totale</b>		<b>100%</b>
*Calisti/Piessecci s.r.l.	5,67x <b>38,25%</b> =	2,17%
	5,67x <b>61,15%</b> =	3,50%

**CALCOLO CUBATURA CONSORZIO DEI PROPRIETARI (Comparto 1)**

<b>Titolari</b>	<b>Cubatura Residenziale</b>	<b>Cubatura Commerciale</b>	<b>Cubatura Totale</b>
Cavallini/Gazzea (31,96%-42,16)	10.104,06	2.266,40	12.370,46
A detrarre cubatura comune 972,94x0,3196=310,95	- 255,62	- 55,33	- 310,95
A sommare cubatura comune rimanente 471,34x0,4216= 198,72	+ 158,98	+ 39,74	+ 198,72
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,4216= 95,11	- 76,09	- 19,02	- 95,11
A detrarre cubatura area Via Vercelli	- 259,20	- 64,80	- 324,00
<b>Totale Cavallini/Gazzea</b>	<b>9.672,13</b>	<b>2.166,99</b>	<b>11.839,12</b>

<b>Titolari</b>	<b>Cubatura Residenziale</b>	<b>Cubatura Commerciale</b>	<b>Cubatura Totale</b>
Gusella Edda (4,77% - 6,29%)	1.480,10	370,02	1.850,12
A detrarre cubatura comune 972,94x0,0477=46,41	- 40,50	- 5,91	- 46,41
A sommare cubatura comune rimanente 471,34x0,0629= 29,65	+ 23,72	+ 5,93	+ 29,65
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,0629= 14,19	- 11,35	- 2,84	- 14,19
<b>Totale Gusella Edda</b>	<b>1.451,97</b>	<b>365,20</b>	<b>1.817,17</b>

<b>Titolari</b>	<b>Cubatura Residenziale</b>	<b>Cubatura Commerciale</b>	<b>Cubatura Totale</b>
Calisti/Piesseci s.r.l (4,30% - 5,67%)	1.404,20	259,29	1.663,49
A detrarre cubatura comune 972,94x0,0430= 41,84	- 33,47	- 8,37	- 41,84
A sommare cubatura comune rimanente	+ 21,38	+ 5,34	+ 26,72

471,34x0,0567= 26,72			
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,0567=12,79	- 10,23	- 2,56	- 12,79
<b>Totale Calisti/Piesseci s.r.l.</b>	<b>1.381,88</b>	<b>253,70</b>	<b>1.635,58</b>

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Salvò C. F. P. (10,50% - 13,85%)	3.252,64	809,43	4.062,07
A detrarre cubatura comunale 972,94x0,1050=102,16	- 89,14	- 13,02	- 102,16
A sommare cubatura comunale rimanente 471,34x0,1385=65,28	+ 52,22	+ 13,06	+ 65,28
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,1385=31,25	- 25,00	- 6,25	- 31,25
<b>Totale Salvò Claudia, Francesco, Paolino</b>	<b>3.190,72</b>	<b>803,22</b>	<b>3.993,94</b>

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Varotto/Bettella	1.007,83	250,90	1.258,73
A detrarre cubatura comunale 972,94x0,0325=31,62	-25,99	-5,63	-31,62
A sommare cubatura comunale rimanente 471,34x0,0429=20,22	+16,18	+4,04	+20,22
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,0429=9,68	- 7,74	- 1,94	- 9,68
<b>Totale Varotto/Bettella</b>	<b>990,28</b>	<b>247,37</b>	<b>1.237,65</b>

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Degan/Salvò	6.519,57	1.629,89	8.149,46
A detrarre cubatura comunale 972,94x0,2103=204,61	-168,19	-36,42	-204,61

A sommare cubatura comunale rimanente 471,34x0,2774=130,75	+104,60	+26,15	+130,75
A detrarre cubatura Vicolo Ivrea 225,60x0,2774=62,58	- 50,06	- 12,52	- 62,58
<b>Totale Degan/Salvò</b>	<b>6.405,92</b>	<b>1.599,64</b>	<b>8.005,56</b>

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CUBATURA SPETTANTE AL CONSORZIO DEI PROPRIETARI DOPO LO STRALCIO Bigolaro/Agostini, Vicolo Ivrea, Via Vercelli**

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Cavallini/Gazzea	9.700,11	2.139,01	11.839,12
Gusella Edda	1.451,97	365,20	1.817,17
Calisti/Piesseci s.r.l *	1.346,88	253,70	1.600,58
Slavò Claudia, Francesco, Paolino	3.190,72	803,22	3.993,94
Varotto/Bettella	990,28	247,37	1.237,65
Degan/Salvò	6.405,92	1.599,64	8.005,56
<b>Totale definitivo</b>	<b>23.085,88</b>	<b>5.408,14</b>	<b>28.494,02</b>
*A sommare detrazione per porzione park	+35,00		+35,00
A sommare Vic. Ivrea in detraz. da Consorzio	+ 180,48	+ 43,12	+ 225,60
A sommare Vic. Ivrea in detraz. da Bigolaro	+ 43,68	+ 10,92	+ 54,60
<b>C.F.R. Proposta Preliminare (esito favorevole del 06/07/2017)</b>	<b>23.345,04</b>	<b>5.464,18</b>	<b>28.809,22</b>
A sommare Bigolaro/Agostini stralciati: Cubatura rimasta dopo stralcio strada Cubatura della strada stralciata Cubatura iniziale	<b>6.261,95</b> +1.400,05 <b>7.662,00</b>	<b>1.564,26</b> +349,56 <b>1.913,82</b>	<b>7.826,22</b> +1.749,60 <b>9.575,82</b>
A sommare Via Vercelli in detrazione da P.d.L. approvato il 20/05/2014	+ 259,20	+ 64,80	+ 324,00
<b>C.F.R. Piano approvato in data 20/05/2014</b>	<b>31.266,24</b>	<b>7.442,80</b>	<b>38.709,04</b>



**STRALCIO P.d.L. C2B/17 PROPRIETA' BIGOLARO/AGOSTINI DOPO PEREQUAZIONI (Cfr. sopra)**

Rapporto nuova distribuzione	9.575,82/9.364,17=1,0226	Per Cubatura Totale
Rapporto nuova distribuzione	1.913,82/1.866,33=1,0254	Per Cubatura Commerciale
Rapporto nuova distribuzione	7.662,00/7.497,84=1,0219	Per Cubatura Residenziale

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Bigolaro Francesco	1.797,54	449,39	2.246,93
Bigolaro Luciano	2.250,88	562,72	2.813,60
Bigolaro Armando	940,20	234,29	1.174,50
Agostini Don. Mar.	1.273,33	317,86	1.591,19
<b>Totale cubatura Comparto 2</b>	<b>6.261,95</b>	<b>1.564,26</b>	<b>7.826,22</b>
Cubatura stralciata per esproprio strada	1.400,05	349,56	1.749,60
Cubatura iniziale Comparto 2	7.662,00	1.913,82	9.575,82

**STRALCIO P.d.L. C2B/17 PROPRIETA' CALISTI/PIESSECI S.R.L. DOPO PEREQUAZIONI (Cfr. sopra)**

Titolari	Cubatura Residenziale	Cubatura Commerciale	Cubatura Totale
Calisti Dino	503,50	125,90	629,40
Piessecci s.r.l.	495,84	123,96	619,80
Indice fondiario 1,50	268,80	67,20	336,00
<b>Totale Piessecci s.r.l.</b>	<b>764,64</b>	<b>191,16</b>	<b>955,80</b>
<b>Totale Calisti/Piessecci s.r.l.</b>	<b>1.268,14</b>	<b>317,36</b>	<b>1.585,20</b>
<b>Dopo perequazione (cfr. sopra)</b>	<b>1.346,88</b>	<b>253,70</b>	<b>1.600,58</b>

I Progettisti

Ing. Giuseppe Maretto Arch. Arianna Maretto