

*Regione* **Piemonte**  
*Provincia* **Torino**  
*Comune* **San Mauro Torinese**

## **PIANO DI RECUPERO**

Area RU.S1 / distretto 2 / sambuy

## **RELAZIONE FINANZIARIA**

*Proponenti* Cerutti Giuseppina / cf CRTGPP18B56L219W  
Corso Potenza, 194 / 10149 Torino  
Colenghi Carla / cf CLNCRL45R45L219E  
Colenghi Oreste / cf CLNRST48E31L219V  
Colenghi Renato / cf CLNRNT51R02L219B  
Via Casale 33 / 10099 San Mauro Torinese

*Progetto* Architetto Giorgio Beltramo  
cf BLTGRG50P23L219E  
Via Davide Corino, 8 / 10099 San Mauro Torinese

Architetto Bruno Bianco  
cf BNCBRN46D28E445J  
Via Nizza, 43 / 10125 Torino



*Collaborazioni* Architetto Massimo Moro / Architetto Ianira Vassallo

febbraio 2011

**allegato B bis 77/11**

## 1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo degli importi economici necessari per la realizzazione delle parti ad uso pubblico individuate, dimensionate e descritte all'interno del Piano di Recupero è stato redatto sulla base delle singole categorie di lavoro facendo riferimento ai prezzi unitari tratti dall'Elenco Prezzi Regionale 2010, ai prezzi medi di mercato e alle valutazioni a corpo.

Secondo le tabelle degli oneri vigenti nel Comune di San Mauro Torinese adeguati con delibera di C.C. n. 21 del 5 marzo 2009, l'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione ammontano a complessivi € **1.281.875,00** come da seguente prospetto:

• Totale SUL edifici terziari	mq	10.255
• Oneri di urbanizzazione per cambio destinazione con opere (media tra commerciale/direzionale e ricettivo)	€/mq	100,00
• <b>Totale oneri di urbanizzazione primaria</b>	<b>€</b>	<b>1.025.500,00</b>
• Totale SUL edifici terziari	mq	10.255
• Oneri di urbanizzazione secondaria per cambio destinazione con opere (media tra commerciale/direzionale e ricettivo)	€/mq	25,00
• <b>Totale oneri di urbanizzazione primaria</b>	<b>€</b>	<b>256.375,00</b>
• <b>Totale oneri di urbanizzazione</b>	<b>€</b>	<b>1.281.875,00</b>

Gli oneri di urbanizzazione per la parte residenziale saranno determinati dagli uffici tecnici comunali competenti in materia in sede di presentazione dei permessi di costruire

Nel calcolo degli oneri di urbanizzazione del terziario non si è tenuto conto di eventuali differenze rispetto alla destinazione attuale della SUL e i computi sono stati riferiti a importi calcolati come nuova costruzione.

Dall'analisi dei costi sommari di attuazione del Piano di recupero, di seguito descritti, gli oneri computati ammontano in totale a € **1.899.547,00** (1.819.847,00+79.700,00) e

pertanto risultano significativamente difforni da quelli desunti dalle tabelle parametriche comunali come dal precedente prospetto.

Gli importi di tali costi hanno un carattere puramente indicativo in quanto la stima definitiva degli oneri dovrà essere effettuata sulla scorta di capitolati, disciplinari tecnici, computi e progetti da definire in sede di procedura di convenzionamento.

## **2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per l'intervento in questione sono previste Urbanizzazione Primarie ai sensi dell'art. 51 della LR 56/77 per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi a raso sulla Via Casale a servizio dei disabili e dei mezzi di soccorso e per quanto attiene la realizzazione, sempre sul fronte della Via Casale, del verde, oltre la raccolta acque meteoriche e l'illuminazione. Si specifica che comunque l'intervento proposto non coinvolge viabilità e spazi pubblici. Inoltre la zona urbanistica è già dotata delle principali infrastrutture di urbanizzazioni primarie.

## **3 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Nelle categorie delle opere di Urbanizzazione Secondarie come previste dall'art. 51 della LR 56/77 rientrano le parti significative di spazi ad uso pubblico individuate all'interno del Piano di recupero a servizio delle superficie a destinazione terziaria.

I costi stimati sommariamente per queste categorie di opere ammontano complessivamente a **€1.819.847,00** come esposto nel prospetto di riepilogo al punto 6.

Tali costi saranno a totale carico degli Operatori.

## **4 ACQUISIZIONE DELLE AREE**

Non sono previste acquisizioni di aree nell'attuazione del Piano di recupero in questione in quanto tutti gli immobili e le aree oggetto della trasformazione risultano già di proprietà dei proponenti.

## **5 VALORI UNITARI**

La stima sommaria delle opere di urbanizzazione è stata computata sulla base delle incidenze delle singole lavorazioni in funzione dei prezzi desunti dall'Elenco Prezzi Regionale 2010, in mancanza di adeguate voci sono stati applicati i costi medi di mercato e, in taluni casi, si è provveduto ad una valutazione a corpo.

### **Demolizione in breccia dei fabbricati**

Demolizione parziale di porzioni di fabbricato industriale con struttura in c.a. e c.a.p., valutata a vuoto per pieno, carico e trasporto delle macerie alle pubbliche discariche.

**€/mc 10,00**

### **Ripristino delle parti edilizie interessate dalle demolizioni**

Opere strutturali integrative in c.a., realizzazione di murature e intonaci, fornitura e posa di serramenti e vetrate, ripristino delle coperture.

**A corpo €170.000,00**

### **Realizzazione delle sedi viarie esterne di accesso ai parcheggi interni**

Formazione di sede stradale con scavi di sbancamento, riporto di massicciata, regolarizzazioni e rullatura, stesa di misto granulare anidro, tout venant e tappettino di usura finale.

**€/mq 50,00**

### **Marciapiedi, percorsi vari e spazi a piazza**

Fornitura e posa di pavimentazione in massetti autobloccanti previa opportuna realizzazione di sottofondo, comprese le opportune cordonature.

**€/mq 100,00**

### **Aree a verde**

Pulizia e preparazione delle aree, riporto di naturale, semina a prato e tappezzanti.

**€/mq 30,00**

### **Piantumazioni**

Fornitura e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive per tutte le aree verdi comprese formazioni delle buche, pacciamatura e tutori

**€/mq 15,00**

### **Illuminazione aree pubbliche**

Fornitura e posa di elementi per l'illuminazione pubblica, compresi scavi, tubazioni, pozzetti, reinterri e collegamenti vari

**€cad 2.200,00**

#### **Arredo urbano**

Fornitura e posa di elementi di arredo quali sedute, cestini, portabici, ecc.

**A corpo €30.000,00**

#### **Manomissioni e ripristini aree esistenti**

Realizzazione di tutti gli interventi di ripristino superficiale e interrato nelle zone di confine influenzate dalle tipologie di intervento

**A corpo €40.000,00**

#### **Opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione degli spazi espositivi**

Valutazione di costo di intervento medio al mq comprensivo di tutte le opere edilizie, degli impianti e della serramentistica.

**€mq 900,00**

#### **Opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione dei parcheggi interni**

Valutazione di costo di intervento medio al mq comprensivo di tutte le opere edilizie e degli impianti vari.

**€mq 150,00**

#### **Impianto di smaltimento acque meteoriche**

**A corpo €30.000,00**

## 6 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Opera	Costo unitario	Unità di misura	Quantità	Totali
Demolizioni	10,00	mc	5473	54.730,00
Ripristino demolizioni	170.000,00	a corpo	1	170.000,00
Sedi viarie	50,00	mq	830	41.500,00
Marciapiedi e percorsi	100,00	mq	1418	141.800,00
Aree a verde	30,00	mq	830	20.667,00
Piantumazioni	15,00	mq	830	12.450,00
Illuminazione	2.000,00	cad	26	52.000,00
Arredo	30.000,00	a corpo	1	30.000,00
Ripristini aree	40.000,00	a corpo	1	40.000,00
Spazi espositivi	900,00	mq	659	593.100,00
Parcheggi interni	150,00	mq	4124	618.600,00
Acque meteoriche	45.000,00	a corpo	1	45.000,00
<b>Totali</b>				<b>1.819.847,00</b>

## 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nelle categorie delle opere di Urbanizzazione Primaria come previste dall'art. 51 della LR 56/77 rientrano, come anzidetto, i parcheggi a raso e le zone a verde sulla Via Casale, il sistema di raccolta delle acque meteoriche e l'illuminazione. I costi stimati sommariamente per queste categorie di opere ammontano complessivamente a **€79.700,00** come esposto nel prospetto a seguire.

Tali costi saranno a totale carico degli Operatori.

Opera	Costo unitario	Unità di misura	Quantità	Totali
Aree a verde	30,00	mq	280	8.400,00
Piantumazioni	15,00	mq	280	4.200,00
Illuminazione	2.000,00	cad	10	20.000,00
Aree a parcheggio	150,00	mq	214	32.100,00
Acque meteoriche	15.000,00	a corpo	1	15.000,00
<b>Totali</b>				<b>79.700,00</b>