

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO**

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AS.3
DISTRETTO 2 - SAMBUY**

**RELAZIONE FINANZIARIA
ED ELENCO CATASTALE**

**PROGETTO
arch. Pier Giorgio Turi**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
geom. Giuseppe Enrico**

**COLLABORAZIONE
arch. Maria Bucci**

LUGLIO 2008

1**Premessa**

Il conteggio della spesa di massima per l'attuazione del P.P.E. è stato eseguito sulla base di analisi delle singole categorie di lavoro in funzione dei prezzi unitari tratti dall'Elenco Prezzi Regionale 2007, di prezzi medi di mercato e di valutazioni a corpo, per la determinazione sommaria del costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria.

Non è stata valutato nell'analisi il costo di costruzione degli edifici a carattere privato che sarà a totale carico degli operatori privati individuati attraverso procedura di evidenza pubblica dall'Amministrazione.

Secondo le tabelle degli oneri vigenti nel Comune di San Mauro adeguati con delibera di G.C. n°57 del 28.03.07 l'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione ammontano a complessivi **€432.837,00** come da seguente prospetto:

- totale volumetria residenziale	mc	11.070
- oneri di urbanizzazione primaria in zona di completamento	€/mc	15,91
- totale oneri di urbanizzazione primaria	€	176.123,70
- totale volumetria residenziale	mc	11.070
- oneri di urbanizzazione secondaria in zona di completamento	€/mc	23,19
- totale oneri di urbanizzazione primaria	€	256.713,30
- totale oneri di urbanizzazione	€	432.837,00

Dall'analisi dei costi sommari di attuazione del P.P.E., successivamente descritta, gli oneri computati ammontano a complessivi **€2.066.960,00** e pertanto risultano significativamente difforni da quelli desunti dalle tabelle parametriche comunali come da precedente prospetto.

Una differenza determinata dalla particolare natura dei contenuti del presente P.P.E. che prevede la realizzazione di servizi di interesse collettivo, in parte da collocarsi all'interno di nuovi corpi di fabbrica, che l'Amministrazione intende attuare in convenzione con forme di partenariato pubblico-privato.

Pertanto i suddetti importi hanno un carattere puramente indicativo, in quanto la stima definitiva degli oneri andrà effettuata sulla scorta di capitolati, disciplinari tecnici e progetti da definire in sede di procedura di convenzionamento, in grado di dettagliare con un maggior livello di approfondimento le singole opere previste dall'attuazione del presente P.P.E.

2**Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di Urbanizzazione Primaria ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 sono le seguenti:

- opere di risanamento e sistemazione del suolo;
- sistema viario pedonale e veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio, sistemazione delle intersezioni stradali e attrezzature per il traffico;
- opere di difesa, adduzione e reti di distribuzione dei liquidi;
- reti ed impianti di smaltimento e per la depurazione dei liquidi;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- spazi attrezzati di verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione.

L'intervento previsto in area AS.3 con il presente P.P.E. ha una natura di completamento in una zona urbanistica già dotata delle principali dotazioni di urbanizzazione primaria, pertanto i costi relativi sono influenzati da tale condizione favorevole e ammontano complessivamente a **€193.420,00** come esposto nel prospetto di riepilogo al paragrafo 7.

Tali costi saranno a totale carico degli Operatori.

4**Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di Urbanizzazione Secondaria ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 sono le seguenti:

- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

In questa categoria di opere rientrano la parti significative che formano i contenuti del presente P.P.E. che ha come obiettivo il completamento dell'area urbanistica AS.3 con la creazione di un nucleo di servizi poli-funzionali di interesse urbano. Una previsione che contempla la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica per complessivi 1.050 mq. e la completa sistemazione degli spazi destinati ad uso pubblico.

I costi stimati sommariamente per queste categorie di opere ammontano complessivamente a **€1.873.540,00** come esposto nel prospetto di riepilogo al paragrafo 7.

Tali costi saranno a totale carico degli Operatori.

5**Acquisizione delle aree**

Non sono previste acquisizione di aree nell'attuazione del presente P.P.E. in quanto tutta la superficie territoriale risulta di proprietà dell'Amministrazione Comunale a seguito di cessione gratuita in sede di convenzione stipulata con la società San Mauro Centro s.r.l. in data 05.05.1990 rep. 15120/1662.

6**Valori unitari**

La stima sommaria delle opere di urbanizzazione è stata sviluppata utilizzando le incidenze delle singole lavorazioni determinate in funzione dei prezzi desunti dall'Elenco Prezzi Regionale 2007, in mancanza di adeguate voci sono stati applicati prezzi medi di mercato e per alcune opere si è provveduto ad una valutazione a corpo.

1. Sedi stradali

Formazione di sede stradale con scavo di sbancamento, riporto di materiali ghiaio-terrosi adatti a rilevati stradali, regolarizzazione e rullatura, sovrastruttura superficiale composta da 40 cm di misto granulare anidro, 10 cm di tout-venant ed emulsione bituminosa di tappeto d'usura.

€mq 48,00

2. Marciapiedi

Formazione di marciapiede con scavo di sbancamento, riporto di materiali ghiaio-terrosi, sottofondo in ghiaia e cls armato con rete elettrosaldata, sottofondo in sabbia e finitura in autobloccante spessore cm. 6 e cordolature.

€mq 95,00

3. Superfici a parcheggio pavimentate

Formazione di pavimentazione con scarifica di pavimentazione bituminosa esistente, Esecuzione di scotico dello strato superficiale del terreno, regolarizzazione e rullatura, riporto di materiali ghiaio-terrosi, sottofondo in sabbia e finitura in autobloccante spessore cm. 6 e cordolature.

€mq 55,00

4. Illuminazione aree pubbliche

Fornitura e posa di elementi per l'illuminazione pubblica con scavo in trincea, posa di tubazioni e pozzetti con chiusini in ghisa carrabile, reinterri, fornitura e posa di cavi di adeguate dimensioni e quadri elettrici.

€cad. 2.000

5. Aree verdi

Pulizia e preparazione delle aree, riporto di materiale ghiaio-terroso per rilevati da giardino, semina a prato e di tappezzanti.

€mq 25,00

6. Piantumazioni

Fornitura e messa in dimora di piante di vario tipo con altezze medie comprese tra i 2,50 e i 5 mt.

€cad. 140,00

7. Arredo urbano

Fornitura e posa di arredi di vario tipo (panchine, cestini, portabici, gazebo, ecc.) per il completamento degli spazi pubblici connettivi e delle aree destinate a verde.

€corpo 50.000,00

8. Segnaletica stradale

Realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale in conformità alle norme del Codice della Strada.

€corpo 15.000,00

9. Manomissioni e ripristini aree esistenti

Realizzazione di tutti gli interventi per i ripristini superficiali e interrati nelle zone di confine o influenzate dalle tipologie d'intervento.

€corpo 30.000,00

10. Superfici pavimentate in spazio pubblico e aree verdi

Formazione di superfici pavimentate con scavo di sbancamento, riporto di materiali ghiaio-terrosi, sottofondo in ghiaia e cls armato con rete elettrosaldata, sottofondo in sabbia e finitura in autobloccante spessore cm. 6 e cordolature.

€mq 95,00

11. Demolizioni fabbricati

Demolizione completa di fabbricati, con struttura portante in c.a. e solai in c.a. o latero, sino al piano di spiccatto, valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso l'accatastamento entro l'area di cantiere del materiale di spoglio ed il carico ed il trasporto delle macerie alle discariche.

€mc 12,30

12. Realizzazione di fabbricati adibiti a Servizi d'interesse collettivo

Valutazione di costo di costruzione medio al mq. per la realizzazione completa di fabbricati destinati ad ospitare attività di pubblico servizio con requisiti di alto rendimento energetico e di bio-architettura.

€mq 1.350,00

7	Prospetto riassuntivo dei costi di urbanizzazione
----------	--

A. Opere di urbanizzazione primaria:

Opera		Costo Unitario	U.M.	Quantità	Totale
sedi stradali	€mq	48,00	mq	1.050	50.400,00
marciapiedi	€mq	95,00	mq	245	23.275,00
parcheggi	€mq	55,00	mq	1.359	74.745,00
manomissioni e ripristini	€cp	30.000,00	a corpo	1	30.000,00
segnaletica stradale	€cp	15.000,00	a corpo	1	15.000,00
tot. opere urb. primaria	€				193.420,00

B. Opere di urbanizzazione secondaria:

Opera		Costo Unitario	U.M.	Quantità	Totale
demolizione fabbricati	€mc	12,30	mc	5.350	65.805,00
realizzazione fabbricati	€mq	1.350,00	mq	1.050	1.417.500,00
sup. spazio pubblico	€mq	95,00	mq	2.445	232.275,00
illuminazione pubblica	€cad	2.000,00	cad	23	46.000,00
aree verdi	€mq	25,00	mq	1.960	49.000,00
piantumazioni	€cad	180,00	cad	72	12.960,00
arredo urbano	€cp	50.000,00	a corpo	1	50.000,00
tot. opere urb. secondaria	€				1.873.540,00

8	Oneri complessivi di urbanizzazione primaria e secondaria
----------	--

Complessivamente il carico degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, come espresso nella successiva tabella, ammontano a:

- Urbanizzazione primaria	€	193.420,00
- Urbanizzazione secondaria	€	1.873.540,00
- In totale	€	2.066.960,00

Pertanto l'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Primaria, per le motivazioni espresse in premessa, risulta significativamente difforme dal valore di € **432.837,00** determinato con le tabelle degli oneri vigenti nel Comune di San Mauro adeguati con delibera di G.C. n°57 del 28.03.07.

9	Elenco catastale delle proprietà
----------	---

N°	Catasto	Qualità Classe	F.	N°	SUP. CATAST.
1	Terreni	Ente Urbano	12	568	7.040
1	Terreni	Ente Urbano	12	584	2.619

N°	Catasto	Proprietà catastale	F.	N°	SUP. CATAST.
1	Fabbricati	Comune di S. Mauro To.se	12	584	2.619

La risultanza (tavola 1 degli elaborati grafici) e il precedente elenco catastale restituiscono la visura aggiornata a ottobre 2008.

I risultati aggiornano quanto inserito nella relazione in sede di progetto preliminare in quanto è stata cura dell'Amministrazione provvedere al completamento dell'iter necessario per definire tutte le pratiche di accatastamento.