

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA RU.C.2

DISTRETTO 1 - CENTRO, S.ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATO
RELAZIONE FINANZIARIA ED ELENCO CATASTALE

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

SETTEMBRE 2009

1**Oneri di Urbanizzazione**

Il conteggio della spesa di massima per l'attuazione delle parti pubbliche individuate dal 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 2009, 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.

Secondo le tabelle degli oneri vigenti nel Comune di San Mauro adeguati con delibera di G.C. n° 21 del 05.03.09 l'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione ammontano a complessivi **€616.463,64** come da seguente prospetto:

- totale volumetria residenziale	mc	15.102
- oneri di urbanizzazione primaria in zona di completamento	€/mc	16,61
- totale oneri di urbanizzazione primaria	€	250.844,22
- totale volumetria residenziale	mc	15.102
- oneri di urbanizzazione secondaria in zona di completamento	€/mc	24,21
- totale oneri di urbanizzazione secondaria	€	365.619,42
- totale oneri di urbanizzazione	€	616.463,64

Dall'analisi dei costi sommarie delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.P.E., successivamente descritta, gli oneri computati ammontano a complessivi **€ 1.286.560,00** e pertanto risultano significativamente difforni da quelli desunti dalle tabelle parametriche comunali pari a **€365.619,42** come desumibile dal precedente prospetto.

Una differenza determinata dai contenuti del P.P.E. che l'Amministrazione intende attuare con la previsione di realizzare nell'ambito urbanistico RU.C2 attrezzature pubbliche di interesse a scala urbana ed extra-urbana.

La stima degli importi delle opere di urbanizzazione hanno un carattere puramente indicativo, in quanto la valutazione 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 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 la trasformazione dell'area urbanistica RU.C2 nella quale sia prevista la creazione di un centro collettivo di interesse urbano ed extra urbano. Una previsione che contempla la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica e la completa sistemazione degli spazi verdi destinati ad uso pubblico.

I costi stimati sommariamente per queste categorie di opere ammontano complessivamente a **1.286.560,00** come esposto nel prospetto di riepilogo al paragrafo 5.

3**Acquisizione delle aree**

Il valore delle aree acquisite destinate a servizi pubblici è computato sulla base di un valore medio di mercato stabilito in €/mq 100,00 che si riduce ad un valore assunto per il computo pari a €/mq 50,00 sulla base dei criteri introdotto dalla L. 359/92 art. 5bis. Applicando il valore €/mq 50,00 alle quantità delle aree destinate dal P.P.E. ad opere di Urbanizzazioni Secondarie (mq. 3.590), indipendentemente dalle quantità accertate in sede di frazionamento (catastali o misurate), si desume un valore della aree pari a: €50,00 x mq 3.590 = €179.500,00.

In questa sede non sono valutate le aree per insediamento privato che sono a totale carico degli Operatori.

4**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 2009, 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. Aree verdi

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

€/mq 26,00

2. Pavimentazione stabilizzata e cordolatura in aree verdi

Formazione di pavimentazione stabilizzata ottenuta mediante strato di misto granulare anidro di cava o di fiume composto di grossa sabbia e ciottoli con sovrastante strato di misto granulare frantumato (stabilizzato) composto di ghiaia, ghiaietto e sabbia, con strato superficiale di polvere di frantoio, comprese le idonee rullature a tre strati separati, lo scavo ed il trasporto dei materiali di risulta in discarica. Fornitura e posa di cordoli prefabbricati, retti o curvi, in calcestruzzo gettato in cassero metallico e vibrato con superficie liscia e smusso.

€/mq 50,80

3. Piantumazioni

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

€/cad. 200,00

4. Impianto di smaltimento acque bianche
€corpo 30.000

5. 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

6. 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 20.000,00

7. Recinzioni

Fornitura e posa di recinzione con materiale metallico.

€kg 13,00

8. 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 15.000,00

9. 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 1.300,00

10. Opere di recupero edilizio e ristrutturazione

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

€mq 900,00

11. Realizzazione pontile per attracco imbarcazioni leggere

Fornitura e posa di struttura in legno provvista di piattaforma e pontile di attracco per imbarcazioni leggere.

€corpo 20.000,00

5 Prospetto riassuntivo dei costi di urbanizzazione

I costi di costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria sono così riepilogati:

Opera	Costo Unitario	U.M.	Quantità	Totale
aree verdi	€mq 26,00	mq	3.600	93.600,00
pavimentazioni in aree verdi	€mq 50,80	mq	1.200	60.960,00
piantumazioni	€cad 200,00	cad	4	800,00
impianto smaltimento acque	€cp 30.000,00	a corpo	-	30.000,00
illuminazione	€cad 2.000,00	cad	13	26.000,00
arredo urbano	€cp 20.000,00	a corpo	-	20.000,00
recinzioni	€kg 13,00	kg	1.500	19.500,00
ripristini	€cp 15.000,00	a corpo	-	15.000,00
nuovi fabbricati	€mq 1.300,00	mq	560	728.000,00
recupero edilizio	€mq 900,00	mq	303	272.700,00
realizzazione pontile	€cp 20.000,00	a corpo	-	20.000,00
tot. opere urb. secondaria	€			1.286.560,00

Pertanto si desume che l'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, per le motivazioni espresse in premessa, risulta significativamente difforme dal valore di € **365.619,42** determinato secondo le tabelle degli oneri vigenti nel Comune di San Mauro adeguati con delibera di G.C. n° 21 del 05.03.09.

6 Elenco catastale delle proprietà

N°	Catasto	Proprietà catastale	F.	N°	Sub	Cat
1	Fabbricati	Costruzioni San Mauro S.r.L.	16	421	13	In def.
1	Fabbricati	Enel Distribuzione S.p.A.	16	478		D/1

La risultanza (tavola 1 degli elaborati grafici) e l'elenco catastale restituiscono la visura aggiornata a luglio 2009.