

COMUNE DI ALBA PROVINCIA DI CUNEO

# Piano Esecutivo Convenzionato

per insediamenti produttivi in area D1b

<b>ALL. 02</b>	<b>RELAZIONE FINANZIARIA</b>
----------------	------------------------------

**COMMITTENTE:**

ROSSELLO COSTRUZIONI S.R.L.  
VIA BOGLIETTO N°15 12052 NEIVE

**PROGETTO:**

STUDIO TECNICO GEOMETRA CARLO CANE Via Duccio Galimberti 7 - ALBA (CN)	ARCH.ALESSANDRO PELISSERI STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA Via dell'Acquedotto 29 - ALBA (CN)
------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

MARZO 2020

**Riepilogo oneri per urbanizzazioni**

Gli oneri derivanti dall'urbanizzazione dell'area di PEC in oggetto, sono definiti al momento attuale secondo le tabelle del PRGC vigente, allegate alla presente così come di seguito indicato:

**Insedimenti produttivi e artigianali**

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 gennaio 2020, n 15 sono stati determinati i nuovi importi relativi alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti.

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add.) (***)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq.		Parametro di riferimento (****)	Costo OO.UU. per un. Ut. E per att. Prod.		Coeff. (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla col. 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) €/mq.				Onere totale opere di urbanizzazione €/mq.						
		primaria	second.		Primarie 3 x 5	Second. 4 x 5	< 50	50-100	100-150	> 150	< 50	50-100	100-150	> 150	< 50	50-100	100-150	> 150			
																			3	4	6
INDUSTRIALE	Classe A: dens. <150 mq/add. (**) 1. densità < 40 mq/add	892,203 ..... €/mq. 9,23 75	509,82/3 ..... €/mq. 3,60 75	1,2	11,07	4,32	0,9	0,9	1,0	1,0	3,89	3,89	4,32	4,32	14,96	14,96	15,39	15,39			
	1.1 ind. Trasf. Mat. Prime				9,23	3,60	0,7	0,8	0,9	1,0	2,52	2,88	3,24	3,60	11,75	12,11	12,47	12,83	8,98		
	1.2 ind. Meccaniche				0,7	6,46	2,52	0,7	0,8	0,9	1,0	1,76	2,02	2,27	2,52	8,22	8,48	8,73	8,98		
	1.3 ind. Mecc. di precisione, elettronica, ottica																				
	2. densità 40 □ 70 mq/add.				0,8	7,38	2,88	1,0	1,0	1,0	1,0	2,87	2,87	2,87	2,87	10,25	10,25	10,25	10,25		
	2.1 ind. Trasf. Mat. prime				0,7	6,46	2,52	0,7	0,8	0,9	1,0	1,76	2,02	2,26	2,51	8,22	8,48	8,72	8,97		
	2.2 ind. Manifatturiere varie																				
	3. densità 70 □ 150 mq/add.				0,6	5,54	2,16	1,0	1,0	1,0	1,0	2,16	2,16	2,16	2,16	7,70	7,70	7,70	7,70		
	3.1 ind. trasf. mat. prime				0,5	4,615	1,80	0,7	0,8	0,9	1,0	1,26	1,44	1,62	1,80	5,875	6,055	6,235	6,415		
	3.2 ind. manifatturiere varie																				
INDUSTRIALE	Classe A dens. > 150 mq/add (**) 1.1 industrie trasformazione materie prime	892,20 ..... €/mq. 4,61 150	509,82/3 ..... €/mq. 1,80 150	0,5	2,305	0,90	1,0	1,0	1,0	1,0	0,90	0,90	0,90	0,90	3,205	3,205	3,205	3,205			
	1.2 industrie manifatturiere varie				2,305	0,90	1,0	1,0	1,0	1,0	0,90	0,90	0,90	0,90	3,205	3,205	3,205	3,205			

**CLASSE DI INTERVENTO:**

b) Zone industriali ed artigianali di nuovo impianto attrezzato

Densità < 40 mq/addetto

1.2 Industrie meccaniche

OO.UU primaria : **€/mq 11,70**

OO.UU secondaria Coeff. K < 50 : **€/mq 4,32**

Totale OO.UU artigianale : **€/mq 16,02**

Presumendo la realizzazione di cinque unità artigianali industriali per una Superficie Utile Lorda stimata di 19.500 mq avremo che gli oneri relativi all'eventuale edificazione totale sono pari a :

a) OO.UU primaria artigianali/industr.:mq. 19.500 \* €/mq.11,70 = **€ 228.150,00.**

Nel caso in cui venisse realizzato il 20% della Sul a destinazione produttivo-commerciale (Pc)

gli oneri di urbanizzazione primaria verrebbero così determinati:

3900 mq (Pc) \* € 41,50 = € 161.850,00

15.600 mq (Pi) \* € 11,70 = € 182.520,00

per un importo previsionale complessivo pari a **€ 344.370,00.**

b) OO.UU secondaria artigianali/industr: mq. 19.500\* €/mq.4,32 = €. **84.240,00**

Nel caso in cui venisse realizzato il 20% della Sul a destinazione produttivo-commerciale (Pc)

gli oneri di urbanizzazione secondaria verrebbero così determinati:

3900 mq (Pc) \* € 10,10 = € 39.390,00

15.600 mq (Pi) \* € 4,32 = € 67.392,00

per un importo previsionale complessivo pari a € **106.782,00**

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dell'urbanizzazione primaria da parte dei privati, così come meglio specificato nel Computo Metrico Estimativo **ALLEGATO 05** che ammontano a **€.712.832,01**

Fognatura Bianca	40'399,16
Fognatura Nera	44'929,53
Rete gas metano	20'327,64
Rete distribuzione elettrica	49'665,80
Rete distribuzione Acqua	22'200,64
Impianto irrigazione aree verdi	6'800,34
Area verde	47'335,17
Illuminazione pubblica	63'566,69
Rete telefonia dati	21'062,51
aree parcheggi, strade, marciapiedi	396'544,53
<b>Totale SUB CATEGORIE euro</b>	<b>712'832,01</b>

*Riepilogo costi OO.UU*

### **Cessione gratuita aree per Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui all'art. 21/1 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.**

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n.765 e s.m.i., si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere e/o asservire ad uso pubblico al Comune di Alba le aree necessarie per le Opere di Urbanizzazione Primaria indicate nella Tav. n. 04 così ripartite:

- Aree destinate a parcheggio pubblico e accessi PEC (Area D1b) mq. **7.798**
- Aree destinate alla viabilità ciclabile e aree a parco (Area Bs3 -Bs4) mq. **2.872**

La cessione e/o l'asservimento ad uso pubblico delle suddette avverrà contestualmente alle relative opere, rimanendo inteso che fino a cessione delle aree resta a carico dei proponenti o degli aventi causa ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

### **Oneri di Urbanizzazione Primaria**

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2 L.R. 56/77 si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 n.1 L.R. 56/77 .

Il PEC prevede quindi la realizzazione dei servizi nel seguito brevemente indicate:

AREA Bs3 – Bs4 - Str

- **Pista ciclabile L. 4 mt a doppia carreggiata**
- **Fascia pedonale L. 2 mt**
- **Fascia di protezione ambientale**

AREA D1b

- **Parcheggi pubblici**
- **Marciaiedi pubblici**
- **Rete fognatura acque nere**
- **Rete Regimazione acque bianche**
  - **Rete acquedotto**
- **Rete gas metano**
- **Impianto illuminazione pubblica**
- **Rete telefonia - dati**
- **Rete Distribuzione energia elettrica a bassa e media tensione.**

Le caratteristiche tecniche e dimensionali delle Opere di Urbanizzazione Primaria sono individuate sulle tavole di progetto del P.E.C.

Non esisterà conguaglio sulla quota degli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto l'importo delle opere a scomputo supera largamente la cifra forfetariamente determinata.

### **Contributo relativo al Costo di Costruzione.**

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione alle disposizioni vigenti è rimandato all'atto della domanda.

### **Riepilogo**

Pertanto oltre a tale cifre, spetta ai proponenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da elaborati allegati per un ammontare complessivo da preventivo analitico allegato pari a:

**€ 712.832,01**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere primarie, i proponenti dovranno presentare idonea fidejussione prima della stipula della convenzione.

Gli oneri complessivi a carico dei proponenti sono stimati come segue:

Oneri di urbanizzazione secondaria:	<b>€ 106.782,00</b>
Spese per costruzione diretta OO.UU. primaria:	<b>€ 712.832,01</b>
<b>Totale:</b>	<b>€ 819.641,01</b>

**Contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d- ter del d. p. r. 380/2001 e s.m.i.**

Il contributo di cui sopra è determinato dal maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Ai sensi della DGR 22-2974 del 29 febbraio 2016 la Regione Piemonte ha descritto le modalità di calcolo di tale contributo utilizzando come valori di mercato (VM) i riferimenti espressi dall'OMI, i cui criteri sono stati approvati dal Consiglio Comunale di Alba con Deliberazione n. 9 del 14/02/2017. Nell'area D1b oggetto di PEC la Variante parziale n. 2, approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 27 febbraio 2018, ha determinato il ridisegno del tracciato stradale in prossimità dei lotti di terreno inseriti nelle zone D1a e D1b, nonché la previsione di una nuova rotatoria ai limiti del confine comunale, senza aumenti o diminuzioni delle superfici territoriali.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), pari al 50% di CSU, si applica il metodo analitico del valore di trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina previgente (VT0).

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VT1} - \text{VT0})$$

Nel caso specifico non essendo state modificate le destinazioni d'uso previste a parità di superficie territoriale si ottiene che:  $(\text{VT1}) = (\text{VT0})$ . Ne consegue che CSU è da considerarsi pari a zero.

Tale contributo non è pertanto dovuto.

**Cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree.**

Fino alla data dell'atto di trasferimento della proprietà delle aree o di vincolo all'uso pubblico rimane a totale carico dei proponenti ogni onere di manutenzione. All'atto di vincolo all'uso pubblico dovrà essere allegato un disciplinare regolante l'uso delle aree.

Alba, Marzo 2020

I progettisti:

Arch. Alessandro Pelisseri

Geom. Carlo Cane

FIRMATO DIGITALMENTE