



Comune di Marengo

COMPLESSO MONPLAISIR

Legge Regionale 56/77, artt. 38, 39 e 40

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir

IL SINDACO:

Bruno Corniglia

IL SEGRETARIO GENERALE:

Dott. Salvatore Mattia

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Luca Maria Fasano

PROPONENTE:



Via Nizza 262/59, Lingotto
10126 Torino

PROGETTO:



Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	marzo 2021	Progetto Piano Particolareggiato
TITOLO ELABORATO:		NUMERO ELABORATO:
Relazione Finanziaria		1.2

INDICE

1. PREMESSA	2
2. LA DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO	3
3. COSTI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI PRIVATE.....	5
4. COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD E VIABILITA' PUBBLICHE.....	11
5. STIMA DEL VALORE DEGLI ONERI TABELLARI.....	16
6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	17
7. EXTRA ONERE	17
ALLEGATO.....	18

1. PREMESSA

Obiettivo della Variante Parziale 3 e quindi del presente Piano Particolareggiato è quello di far rivivere il complesso Monplaisir attraverso una rifunzionalizzazione della Villa e la creazione di una nuova area residenziale nel parco di pertinenza.

Nella presente relazione finanziaria si esplicitano gli oneri a carico dei privati in base a quanto stabilito dalla Scheda Normativa dell'area di trasformazione FrP-M Monplaisir.

2. LA DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Con il Piano Particolareggiato si prevede la demolizione dei fabbricati recenti esterni alla Villa (foresteria, guardiana e edificio per attività ludico-sportive), la demolizione e rivegetazione del depuratore esistente sul Comparto 3, il recupero funzionale della volumetria attualmente esistente nella Villa con cambio di destinazione verso il turistico-ricettivo (Comparto 2), la realizzazione della volumetria residenziale ammessa in due aree di concentrazione dell'edificato CE1 e CE2 (Comparto 1), nonché la realizzazione di un parcheggio assoggettato ad uso pubblico e la realizzazione di un'area verde anch'essa assoggettata ad uso pubblico sull'area denominata VP dal PRGC vigente.

La difficile situazione del mercato fa propendere per scelte molto attente che consentano di connotare il prodotto immobiliare con caratteri distintivi rispetto all'offerta già presente sul territorio. È per questo motivo che vengono proposte nuove soluzioni tecnologiche e formali di tipologie edilizie che rispecchiano un modo di abitare flessibile e moderno.

Data la conformazione del terreno si è operata la scelta di inserire livelli parzialmente interrati, sfruttando la notevole pendenza del terreno. In tal modo si è ritenuto di salvaguardare la qualità paesaggistica e le visuali principali verso la Villa storica, mantenendo la caratteristica panoramicità data dalla localizzazione del nuovo impianto residenziale.

Per il recupero della Villa si è prospettato un rifacimento integrale degli impianti e delle finiture interne, nell'ipotesi del mantenimento dell'impianto strutturale originario e con le modifiche distributive necessarie al cambio di destinazione verso quella terziaria, ricettiva e commerciale. In merito alle superfetazioni aggiunte in epoca recente, si è tenuto conto dei costi per interventi volti alla loro rifunzionalizzazione e alla mitigazione visiva del fronte vetrato. Non si è proceduto alla progettazione del nuovo parcheggio interrato nel terrapieno esistente frontistante la Villa, e non si è prevista la localizzazione della volumetria derivata dalla demolizione dei fabbricati recenti all'interno del progetto di recupero funzionale della Villa, in modo da migliorare la fattibilità economica del progetto.

Si è infine proposto un nuovo sistema veicolare e la realizzazione ex novo di tutte le reti infrastrutturali necessarie, oltre che la realizzazione di aree verdi attrezzate e aree destinate a parcheggio.

Sulla base del progetto proposto si è operata una stima dei costi, aggiornati ai prezzi correnti di mercato, per l'attuazione dell'area.

Più in generale la fattibilità economica dell'intervento, già valutata nello studio di fattibilità antecedente al Piano Particolareggiato, si è valutata in base ad una serie di soluzioni progettuali e ad una serie di fattori: il costo delle infrastrutture; il costo degli interventi sulle edificazioni esistenti e di nuova realizzazione; il costo di cessione delle aree costruite per standard (effetti della DGR 22-2974 del 29 febbraio 2016); i fattori relativi al valore del terreno, al costo della progettazione e agli oneri finanziari; il valore di mercato degli immobili.

Ora nella predisposizione del Piano Particolareggiato la valutazione finanziaria si è fatta tenendo conto della soluzione progettuale scelta e delle normative imposte in fase di predisposizione della Variante Parziale 3.

Nei seguenti capitoli si espone nel dettaglio la valutazione economica dell'intervento, limitatamente alla realizzazione completa delle aree a standard e alla realizzazione delle sistemazioni superficiali e a verde comprensive delle urbanizzazioni primarie e secondarie delle aree fondiari.

Si è provveduto, inoltre, alla stima dei costi tabellari inerenti gli Oneri di Urbanizzazione richiesti dal Comune di Marentino, al fine di verificare i costi dovuto all'Amministrazione derivanti dalla costruzione della SLP residenziale e alla ristrutturazione della SLP turistico/ricettiva. Tali costi potranno essere dedotti dai costi di costruzione delle aree a standard in cessione e in assoggettamento.

3. COSTI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI PRIVATE

Per le opere infrastrutturali sono stati computati i costi presunti per la realizzazione degli interventi relativi alla soluzione progettuale rappresentata in planimetria nella tavola 2.4.1 "Planimetria del Piano particolareggiato".

<i>Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir comparto 1 – CE1</i>	<i>Unità di misura</i>	<i>Quantità</i>	<i>Prezzo (€)</i>	<i>Importo (€)</i>
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI area fondiaria				
Demolizione fabbricati esistenti	mc	3.225	15	48.375
Trasporto del materiale di demolizione in discarica autorizzata, esclusi i costi di smaltimento e tributi se dovuti	mc	3.225	5	16.125
Riempimento dello scavo di parte del sedime occupato dalla foresteria demolita con idonei mezzi meccanici	mc	622	6,5	4.043
Riporto di terreno di scavo nell'area incolta tra la CE1 e la CE2 con idonei mezzi meccanici	mc	1.125	6,5	7.312
Strade: nuovo sedime comprensivo di scarifica e ripristino del tratto esistente nella zona di accesso al C.E.	mq	276	80	22.080
Spazi comuni della C.E. in lastre in calcestruzzo riprodotte la finitura della pietra naturale	mq	800	32	25.600
Nuovi parcheggi a raso in grigliato erboso	mq	200	50	10.000
Sfalcio bambuseti	mq	1.600	1,5	2.400
Realizzazione muro controterra in cemento armato rivestito in pietra	mc	104	117	12.168
Isole ecologiche fuori terra	n°	1	18.000	18.000
Accesso carraio in gneiss	cad	1	470	470
Nuovo cancello carraio in ferro	cad	1	1.500	1.500
Nuovo cancello pedonale in ferro	cad	1	300	300
Recinzione confine proprietà (valutando 13kg/ml)	ml	450	10*13	58.500
Totale				199.748
INFRASTRUTTURE A RETE				
Rete smaltimento acque nere	ml	352	200	70.400
Rete smaltimento acque bianche	ml	274	102	27.948
Caditoie	cad	10	365	3.650
Serbatoio in vetroresina rinforzata politilene da interrare per la raccolta delle acque piovane	mc	2*50	404	40.400
Stazione di rilancio	n°	2	11.634	23.268
Rete di riutilizzo delle acque bianche	ml	201	102	20.502
Rete acquedotto (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	182	100	18.200
Rete elettrica (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	182	35	6.370
Pozzetto ispezione elettrico	n°	1	250	250
Rete gas (comprensiva di predisposizione per allaccio Comparto 2)	ml	182	80	14.560
Rete telefonica (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	182	30	5.460
Illuminazione pubblica – corpi illuminanti nuovi compresi di pozzetti ispettivi	ml	11	2.420	26.620
Illuminazione pubblica - rete	ml	154	150	23.100
Illuminazione pubblica – quadro elettrico	n°	1	5.000	5.000
Totale				285.728
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. COMPARTO 1 –CE1 (Euro)				485.476

Relazione finanziaria

INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)	147.11
--	---------------

* nuova 3.300 mq

Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir comparto 1 – CE2	Unità di misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
--	----------------------------	-----------------	-----------------------	--------------------

VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI area fondiaria

Strade: nuovo sedime comprensivo di scarifica e ripristino del tratto esistente nella zona di accesso al C.E.	mq	1.932	80	154.560
Scavo per la realizzazione della viabilità e del muro di contenimento terra	mc	5.232	5	26.160
Spartitraffico e isola centrale della rotonda in pavimento sormontabile	mq	32	85	2.720
Marciapiedi in asfalto colato e cordolo in cls larghezza 1,5m	mq	354	32	11.328
Nuovi parcheggi a raso in grigliato erboso	mq	300	50	15.000
Realizzazione muro controterra in cemento armato rivestito in pietra	mc	200	117	23.400
Isole ecologiche fuori terra	n°	1	18.000	18.000
Accesso carraio in gneiss	cad	1	470	470
Nuovo cancello carraio in ferro	cad	1	1.500	1.500
Nuovo cancello pedonale in ferro	cad	1	300	300
Recinzione confine proprietà (valutando 13kg/ml)	ml	298	10*13	38.740
Totale				292.178

INFRASTRUTTURE A RETE

Rete smaltimento acque nere	ml	337	200	67.400
Stazione di rilancio	n°	3	11.634	34.902
Rete smaltimento acque bianche	ml	573	102	58.446
Caditoie	cad	26	365	9.490
Rete di riutilizzo delle acque bianche	ml	237	102	24.174
Serbatoio in vetroresina rinforzata polietilene da interrare per la raccolta delle acque piovane	mc	2*50	404	40.400
Rete acquedotto (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	284	100	28.400
Rete elettrica (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	284	35	9.940
Pozzetto ispezione elettrico	n°	1	250	250
Rete gas (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	284	80	22.720
Rete telefonica (comprensiva di predisposizione per allaccio del Comparto 2)	ml	284	30	8.520
Illuminazione pubblica – corpi illuminanti nuovi compresi di pozzetti ispettivi	ml	22	2.420	53.240
Illuminazione pubblica - rete	ml	286	150	42.900
Illuminazione pubblica – quadro elettrico	n°	1	5.000	5.000
Totale				405.782

STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. COMPARTO 1 – CE2 (Euro)	697.960
--	----------------

INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)	283,72
--	---------------

* nuova 2.460 mq

Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir comparto 1 - TOTALE	Unità di misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
Realizzazione OO.UU.				
Stima costo di realizzazione OO.UU. C.E.1				485.476
Stima costo di realizzazione OO.UU. C.E.2				697.960
		Totale		1.183.436
Lavori afferenti il verde (cfr Allegato)				
Taglio piante con sottrazione di aree verdi alberate				4.076,73
Messa a dimora alberi				4.166,98
Messa a dimora arbusti				1.574,70
Creazione area verde				20.739,00
		Totale		30.557,41
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. del COMPARTO 1 (Euro)				1.213.993
INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)				210,76

* nuova 5.760 mq

Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir comparto 2	Unità di misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI area fondiaria				
Strade: rigenerazione superficiale strade esistenti	mq	1.524	2,09	3.185
Scavo per la realizzazione della viabilità di collegamento tra i piazzali della Villa e del muro di contenimento terra	mc	330	5	1.650
Strade: nuovo sedime della viabilità di collegamento tra i piazzali della Villa comprensivo di banchina laterale	mq	143	80	11.440
Realizzazione muro controterra in cemento armato rivestito in pietra	mc	24	117	2.808
Sistemazione scarpata stradale con piante tappezzanti erbose perenni (tipo lonicera pileata 1 ogni 50 cm)	mq	25	5	125
Impalcato da ponte a travi accostate a fili aderenti e soletta. Impalcato da ponte costituito da travetti prefabbricati e precompressi a fili aderenti eseguiti in officina con calcestruzzi di classe 50 MPa, armati con trefoli d'acciaio per precompresso e varati in opera accostati in luci di altezza non superiore a m 15 dal suolo, sui quali viene gettata una soletta in cls di classe non inferiore a 35 MPa, armata con acciaio tipo B450C controllato in stabilimento. La struttura sara' calcolata secondo le norme vigenti per ponti di prima categoria, ma con sollecitazioni massime non superiori all'85 % di quelle consentite dalle norme stesse per i materiali effettivamente usati. La struttura dovra' essere completa di marciapiedi e cordoli, e di ogni altro apprestamento posacavi e foro per barriere, esclusa la impermeabilizzazione dell'estradosso ma ogni altra fornitura, magistero ed onere per dare l'opera finita a regola d'arte.	mq	30	125	3.750
Strade: nuovo sedime della viabilità posta sull'impalcato da ponte	mq	30	80	2.400
Giunto di dilatazione ad impermeabilità per l'impalcato del ponte, posto in opera sia sotto che al piano pavimentazione costituito da un manufatto in neoprene o similare a sezione piena o alveolare a nastro o a piastra, ancorato alla soletta mediante zanche - bulloni - profilati etc. secondo le quote e le pendenze progettuali compresi gli eventuali masselli di malta espansiva non metallica vulcanizzazioni ed impiego di particolari resine a perfetta regola d'arte - per carreggiate stradali con traffico pesante	m	12	375	4.500
Realizzazione parapetto in profilati, scatolati o tubolari, in acciaio inox con disegno semplice a linee diritte (25 kg/m)	kg	12	20	6.000
Isole ecologiche fuori terra	n°	1	18.000	18.000
Nuova recinzione confine proprietà	ml	728	10*13	94.640
Nuovo cancello carraio in ferro	n°	2	1.500	3.000
Nuovo cancello pedonale in ferro	n°	1	300	300
Accesso carraio in gneiss	n°	1	470	470
Totale				152.268

INFRASTRUTTURE A RETE				
Sistemazione rete della fognatura mista	ml	126	150	18.900
Rete gas	ml	36	80	2.880
Rete elettrica	ml	36	35	1.260
Pozzetto d'ispezione	cad	1	250	250
Rete telefonica	ml	36	30	1.080
Rete acquedotto	ml	36	100	3.600
Illuminazione pubblica – smantellamento corpi illuminanti esistenti	cad	16	620	9.920
Illuminazione pubblica - valutata per numero di corpi illuminanti	cad	16	2.420	38.720
Risistemazione rete di illuminazione	ml	283	50	14.150

Relazione finanziaria

	<i>Totale</i>	90.760
LAVORI AFFERENTI IL VERDE (cfr. Allegato)		
Taglio piante per manutenzione verde alberato		5.284,65
Manutenzione dell'area verde esistente		11.238,36
Messa a dimore alberi		2.940,38
Riqualificazione aree boscate esistenti		1.375,70
	<i>Totale</i>	20.838,39
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. del COMPARTO 2 (Euro)		263.866
INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)		49.30

*esistente: 5.352 mq

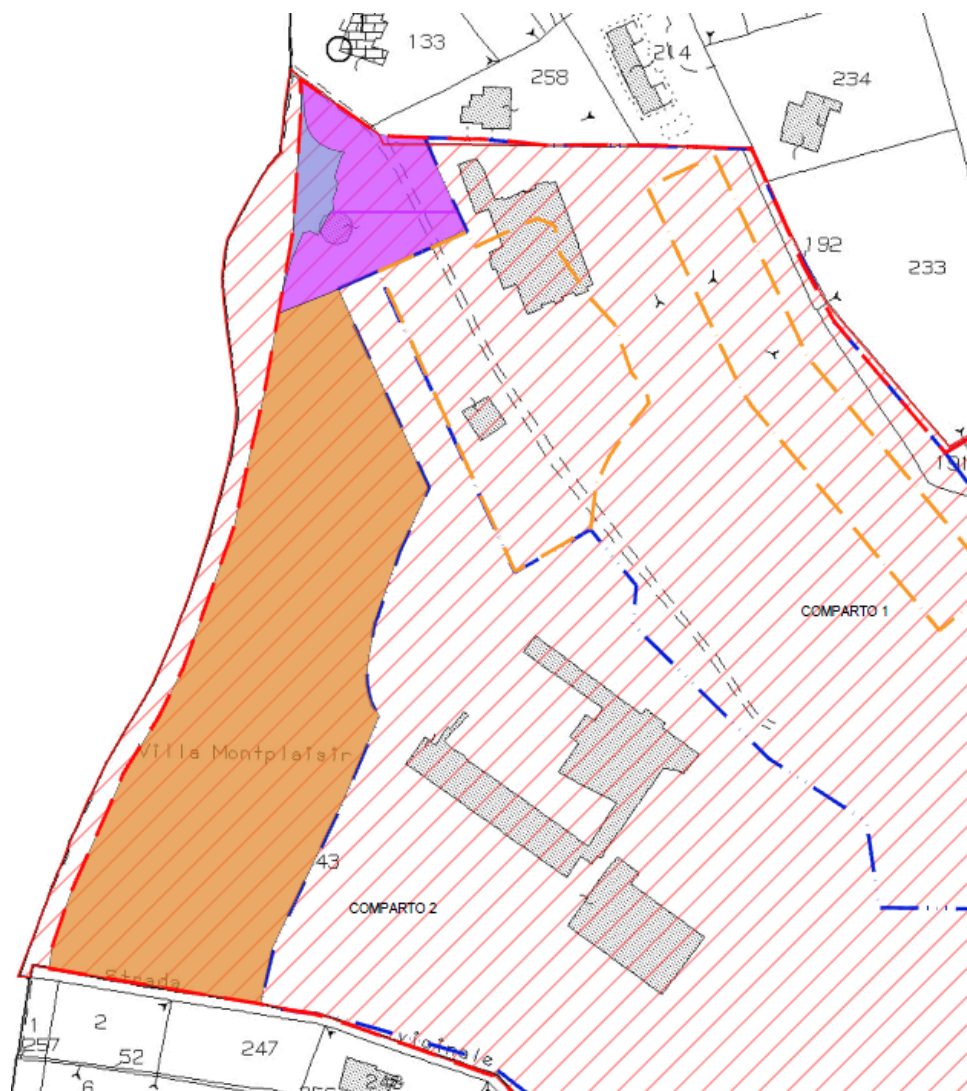
Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir comparto 3				Importo (€)
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI area fondiaria				
Demolizione depuratore	mc	1.827	15	27.405
Trasporto del materiale di demolizione del depuratore in discarica autorizzata, esclusi i costi di smaltimento e tributi se dovuti	mc	1.827	5	9.135
Riempimento del sedime occupato dal depuratore	mc	540	6,5	3.510
<i>Totale</i>				40.050
SISTEMAZIONI SUPERFICIALI A VERDE (cfr. Allegato)				
Riqualficazione aree boscate esistenti				26.500,00
Creazione di filare				26.635,40
Creazione di area verde				14.591,70
<i>Totale</i>				67.727
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. del COMPARTO 3 (Euro)				107.777

4. COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD E VIABILITA' PUBBLICHE

La Variante Parziale 3 prevede la cessione/assoggettamento di aree costruite per standard per un totale di 14.900 mq, di cui 12.500 mq localizzati sul PRGC con apposita zona urbanistica e 2.400 mq da reperire entro il PP.

Il Progetto del Piano Particolareggiato prevede:

- la cessione di 388 mq da destinare a viabilità (evidenziata nell'immagine sotto riportata con colore grigio)
- la cessione di 1.988 mq da destinare a standard (evidenziata nell'immagine sotto riportata con colore viola)
- l'assoggettamento di 12.915 mq da destinare a standard (evidenziata nell'immagine sotto riportata con colore arancio)



Si rimanda all'elaborato 2.9 "Estratto catastale con elenco delle proprietà oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo (particellare di esproprio)" per la localizzazione delle suddette aree su mappa catastale.

Conseguentemente all'approvazione da parte della Regione da parte della DGR 22-2974 del 29 febbraio 2016 si può ritenere di determinare il valore della

cessione di aree a standard costruite attraverso la valutazione degli importi di tutte le componenti necessarie.

<i>Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir Area da dismettere (2.376mq)</i>	<i>Unità di misura</i>	<i>Quantità</i>	<i>Prezzo (€)</i>	<i>Importo (€)</i>
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI dell'area da cedere a STANDARD				
Demolizione della guardiania esistente	mc	200	15	3.000
Trasporto del materiale di demolizione della guardiania in discarica autorizzata, esclusi i costi di smaltimento e tributi se dovuti	mc	200	5	1.000
Demolizione/riempimento della vasca di raccolta della fognatura	mc	250	15	3.750
Trasporto del materiale di demolizione della vasca in discarica autorizzata, esclusi i costi di smaltimento e tributi se dovuti	mc	250	5	1.250
Strade: nuovo sedime comprensivo di scarifica e ripristino del tratto esistente nella zona di accesso	mq	1.247	80	99.760
Pavimento sormontabile della rotonda	mq	50	85	4.250
Marciapiedi in asfalto colato e cordolo in cls larghezza 1,5 mt;	mq	198	90	17.820
Discesa disabili	cad	9	400	3.600
Percorso tattile e per non vedenti o ipovedenti realizzato secondo codice LOGES in piastrelle in gres fine porcellanato non smaltato	ml	20	105	2.100
Dissuasori	cad	20	80	1.600
Cordoli stradali – in gneiss	ml	67	60	4.020
Cordoli aiuole - prefabbricati in cls	ml	201	112	22.512
Accesso carraio in gneiss	cad	4	470	1.880
Nuovi parcheggi in grigliato erboso	mq	186	50	9.300
Aiuole verdi su terrapieno	mq	615	50	49.200
Siepe in progetto (tipo Photinia fraseri red robin) compresa irrigazione, geotessuto, tubo di drenaggio e telo pacciamante	ml	25	80	550
Sistemazione scarpata stradale con piante tappezzanti erbose perenni (tipo Ionicera pileata 1 ogni 50 cm)	mq	35	5	175
Cestini in acciaio inox	cad	3	660	1.980
Segnaletica stradale: Strisce pedonali	mq	115	10	1.150
Segnaletica stradale: Stop	cad	3	40	120
Segnaletica stradale: Triangoli precedenza	cad	20	5	100
Segnaletica stradale: Cartelli attraversamento pedonale	cad	6	170	1.020
Segnaletica stradale: Cartelli rotonda/stop	cad	6	115	690
Totale				230.827

INFRASTRUTTURE A RETE				
Predisposizione rete acquedotto per Comparti 1 e 2	ml	67	100	6.700
Predisposizioni reti elettriche per Comparti 1 e 2	ml	67	35	2.345
Pozzetto ispezione elettrico	cad	1	250	250
Predisposizioni reti gas per Comparti 1 e 2	ml	67	80	5.360
Predisposizioni reti telefoniche per Comparti 1 e 2	ml	67	30	2.010
Illuminazione pubblica - smantellamento corpi illuminanti esistenti	n°	4	620	2.480
Illuminazione pubblica – corpi illuminanti nuovi compresi di pozzetti ispettivi	n°	4	2.420	9.680
Illuminazione pubblica – rete	ml	132	150	19.800
Illuminazione pubblica – quadro elettrico	cad	1	5.000	5.000
Rete raccolta acque superficiali e smaltimento in fognatura mista della viabilità e predisposizione fognatura mista per Comparto 2 predisposizione fognatura nera per Comparto 1	ml	111	200	22.200
Caditoie (1 ogni 10)	cad	7	365	2.555
Rete fognaria Pozzetto ispezione innesto con rete esistente	cad	1	900	900
Totale				79.280
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. dell'Area da dismettere (Euro)				310.107
INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)				27,90
* nuova + esistente: 11.112mq				
INCIDENZA AL MQ di area dismessa (Euro/mq)				130.52

Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir Area da assoggettare (12.915 mq)	Unità di misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI dell'area da assoggettare a STANDARD				
Riporto di terreno di scavo nell'area verde con idonei mezzi meccanici	mc	1.125	6,5	7.312
Marciaiedi in asfalto colato e cordolo in cls larghezza 1,5 mt;	mq	75	90	6.750
Percorso tattile e visivamente contrastato per non vedenti o ipovedenti realizzato secondo codice LOGES in piastrelle in gres fine porcellanato non smaltato	ml	50	105	5.250
Risistemazione Cordoli stradali – in gneiss	ml	12	20	480
Risistemazione Cordoli aiuole - prefabbricati in cls	ml	301	40	12.040
Accesso carraio in gneiss	cad	1	470	470
Risistemazione parcheggi in grigliato erboso	mq	1.000	20	20.000
Risistemazione viabilità in autobloccante	mq	1.268	20	25.360
Siepe in progetto (tipo Photinia fraseri red robin)compresa irrigazione, geotessuto, tubo di drenaggio e telo pacciamante	ml	221	80	17.680
Sistemazione scarpata stradale con piante tappezzanti erbose perenni (tipo lonicera pileata 1 ogni 50 cm)	mq	894	5	4.470
Nuove piantumazioni (tipo acer campestri)	cad	43	450	19.350
Cestini in acciaio inox	cad	5	660	3.300
Segnaletica stradale: Indicatori sensi di marcia su pavimento	cad	4	60	240
Sentiero percorso vita: realizzazione con misto granulare	mq	1.250	17	21.250
Nuovi cancello carraio in ferro (h 2.5m)	cad	1	5.000	5.000
Nuovo cancello pedonale in ferro(h 2.5m)	cad	1	1.500	1.500
Recinzione confine proprietà (valutando 13/kg al ml), compreso lo scavo per far posto alla fondazione dei piantoni in calcestruzzo cementizio di cm 40x40x60, il livellamento del terreno ai lati degli scavi	ml	38	10*13	4.940
Recinzione in grigliato di ferro zincato a caldo, costituita da pannelli elettrosaldati resi solidali alle piantane mediante bulloncini in acciaio inox normali	ml	252	15	3.780
Panchine	n°	11	950	10.450
Totale				169.622
INFRASTRUTTURE A RETE				
Illuminazione pubblica - smantellamento di corpi illuminanti esistenti	n°	12	620	7.440
Illuminazione pubblica - corpi illuminanti nuovi	n°	9	2.850	5.580
Sistemazione caditoie esistenti della Rete raccolta acque superficiali	n°	7	150	1.050
Sistemazione Rete raccolta acque superficiali e smaltimento in fognatura mista (esistente)	ml	194	200	38.800
Rete raccolta acque superficiali e smaltimento in fognatura mista tratto di nuova realizzazione	ml	40	350	14.000
Rete fognaria Pozzetto ispezione innesto con rete esistente	cad	1	900	900
Totale				67.770
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. (Euro)				237.392
INCIDENZA AL MQ DI SUL* (Euro\mq)				21,36
* nuova + esistente: 11.112mq				
INCIDENZA AL MQ di area assoggettata (Euro/mq)				18,38

<i>Stima dei costi di attuazione dell'area FRP Monplaisir</i> Area dismessa + assoggettata TOTALE	<i>Unità di misura</i>	<i>Quantità</i>	<i>Prezzo (€)</i>	<i>Importo (€)</i>
VIABILITA' e SISTEMAZIONI SUPERFICIALI				
Area dismessa				230.827
Area assoggettata				169.622
		<i>Totale</i>		400.449
INFRASTRUTTURE A RETE				
Area dismessa				79.280
Area assoggettata				67.770
		<i>Totale</i>		147.050
Lavori afferenti il verde (cfr Allegato)				
Taglio piante con sottrazione di aree verdi alberate				1.660,89
Messa a dimora alberi				3.277,50
Messa a dimora arbusti				108,60
Creazione area verde				5.575,00
		<i>Totale</i>		10.622
STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. dell'Area da assoggettare (Euro)				558.121
INCIDENZA AL MQ DI AREA ASSOGGETTATA O DISMESSA* (Euro/mq)				36,50
* dismessa = 2.376 mq + assoggettata = 12.915 mq				
INCIDENZA AL MQ di SUL* (Euro/mq)				50,23
* nuova + esistente: 11.112mq				

5. STIMA DEL VALORE DEGLI ONERI TABELLARI

Nel presente capitolo vengono calcolati gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, sulla base dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 24 Febbraio 2011 "Tabella di aggiornamento oneri di urbanizzazione".

COMPARTO 1 (C.E. 1)

CLASSE DI DESTINAZIONE D'USO: Insediamenti residenziali						
CAPACITÀ EDIFICATORIA	CLASSE DI INTERVENTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE		ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALI		
		Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria	Totali
3.300 mq	Area di espansione nuovo impianto soggetta a PEC	14,59 €/mq	11,92 €/mq	48.147€	39.336€	87.483€

COMPARTO 1 (C.E.2)

CLASSE DI DESTINAZIONE D'USO: Insediamenti residenziali						
CAPACITÀ EDIFICATORIA	CLASSE DI INTERVENTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE		ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALI		
		Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria	Totali
2.460 mq	Area di espansione nuovo impianto soggetta a PEC	14,59 €/mq	11,92 €/mq	35.891€	29.323€	65.214€

COMPARTO 2

CLASSE DI DESTINAZIONE D'USO: Insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica L.R. 17/1999						
CAPACITÀ EDIFICATORIA	CLASSE DI INTERVENTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE		ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALI		
		Primaria	Secondaria	Primaria	Secondaria	Totali
5.352 mq	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	14,77 €/mq	15,85 €/mq	79.049€	84.829€	163.878€

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

COMPARTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	Primaria	Secondaria	Totale
1 (C.E. 1 + C.E. 2)	84.038€	68.659€	152.697€
2	79.049€	84.829€	163.878€
TOTALE	163.087€	153.488€	316.575€

6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

L'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", dispone che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le modalità del calcolo preventivo del costo di costruzione, risulta calcolato come segue:

Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia:

Ai sensi dell'art 16 c.10 del DPR 380/2001 "Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni".

Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e quindi di interventi edilizi che vengono previsti nei comparti esistenti già edificati il calcolo del costo di costruzione avverrà sulla base del computo metrico estimativo relativo alle opere previste in progetto, redatto sulla scorta del prezziario della Regione Piemonte, edizione in vigore, ai sensi dell'art.16 del Dpr 6 giugno 2001 n.380 e smi, relativo alla quota commisurata al costo di costruzione per interventi sul patrimonio edilizio esistente, con l'applicazione della aliquota forfetaria secondo i disposti del DCR 21 giugno 1994 n. 817-8293 punto 6.

Per gli interventi edilizi su edifici esistenti, l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 dell'importo del computo metrico dei lavori su base del Preziario Regionale.

Contributo di costruzione = (costo di costruzione x 1/3) x 5%

Per gli interventi di nuova costruzione:

calcolo del contributo sul costo di costruzione per interventi residenziali (L. 10 del 28/01/77) modello 801 del 10/05/1977

costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali aggiornato in base all'indice ISTAT da assumere per il 2018 = **397,11 €/mq**

7. EXTRA ONERE

Oltre a quanto definito nei capitoli precedenti in merito ad oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, ai sensi del comma 4 bis dell'art. 21 della l.r. 56/1977 tra il Proponente ed il Comune di Marentino si stabilisce convenzionalmente la corresponsione della somma definita all'art 17 della Convenzione, a favore dell'Ente pubblico.

ALLEGATO