



COMUNE DI ANDRIA

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Piano Urbanistico Esecutivo

Zona industriale

maglie di P.R.G. nn. D1/14 - D1/15 - D1/6-7 P.d.R. - D1/9 P.d.R.

Approvazioni:

Parere Dirigente Settore P. del T.: _____ in data _____

Parere dell'Ufficio del Genio Civile: Prot. n. _____ del _____

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

OGGETTO:

Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.

TAVOLA:

11

Scala:

Data: Gennaio 2005

Agg.:

Progetto:
Arch. GIACOMO LOSAPIO

Relazione Geologica:
Geol. GIUSEPPE MAZZONE

Il Dirigente Settore
Pianificazione Territorio
Ing. GIOVANNI TONDOLO

Scopo di questa relazione è di determinare il costo relativo all'attuazione del Piano Particolareggiato delle maglie di P.R.G. D1/14, D1/15, D1/6-7 PdR e D1/9PdR, e di individuare gli oneri a carico dei privati e dell'Amministrazione.

In attuazione della Legge Regionale n. 56 del 31/5/1980, la Regione Puglia con la deliberazione della Giunta n. 6320/1989, "Criteri art. 51 L.R. 56/1980" ha precisato che " alla equiparazione dei contenuti tecnici tra il P.P. ed il P.L. deve corrispondere, per evidenti motivi di equità e di logicità, equiparazione anche nel riparto pubblico-privato dei costi insediativi.

Questi ultimi nel caso della lottizzazione sono tutti a carico dei proprietari che, conseguentemente, vedono in pratica ovviamente annullata la aliquota correlata alle urbanizzazioni del contributo di concessione edilizia.

Nel caso dei P.P., invece, è il Comune che deve espropriare le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (indennizzando i proprietari) e realizzare le relative opere, rientrando, per i conseguenti impegni di spesa, attraverso i contributi di concessione edilizia (aliquota correlata con le urbanizzazioni).

Ne segue che questi ultimi devono essere calcolati, nel caso del P.P., non attraverso le tabelle parametriche regionali, ma attraverso la percentualizzazione dei costi insediativi individuati dalla relazione finanziaria dello stesso P.P..

Nel caso, poi, il concessionario assuma (in attuazione dei commi 5-10 dell'art.24 della L.R. n.6/79 e succ. modif.) la esecuzione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione (con relativa cessione delle aree al Comune), va precisato nella specifica convenzione a stipularsi, il criterio di valutazione (per le aree e per le opere) da seguire nella applicazione dell'ottavo comma dello stesso art.24 sopra richiamato.

Ciò perchè è manifestamente illogico e, comunque determinante conseguenze inique, sottrarre tra loro grandezze disomogenee.... "

In base al principio innanzi riportato, ed in considerazione che il Piano interessa aree già edificate per le quali sono necessarie opere di recupero edilizio-urbanistico oltre che di messa in sicurezza della viabilità, si è operato una distinzione tra opere afferenti i nuovi insediamenti e opere relative agli insediamenti esistenti.

Il costo delle prime ha costituito la base per la determinazione del contributo connesso al rilascio del permesso di costruire, mentre il costo delle altre ha determinato

l'onere a carico dell'Amministrazione in quanto trattasi di aree da recuperare e che si presume abbiano già corrisposto i relativi oneri concessori.

Il costo del Piano, per le opere relative alla realizzazione dei nuovi insediamenti, è risultato di € 10.100.000 mentre per le opere riguardanti il recupero delle aree già edificate è stato stimato in € 1.700.000 così come risulta dal quadro economico di seguito riportato.

Nel costo degli interventi di recupero delle aree già edificate sono compresi gli oneri per indennità di espropriazione, calcolati tenendo conto di quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 327/2001 (indennità per opere pubbliche).

Nel costo degli interventi urbanizzativi per le aree di nuovo insediamento, gli oneri per l'acquisizione delle aree da destinare a standards e strade sono state tenuti separati perché trattasi di aree indispensabili e funzionali a queste ultime e, pertanto, l'acquisizione deve essere posta a carico dei soggetti privati attuatori. In conseguenza l'indennità è stata computata tenendo conto del comma 1° dell'art. 36 del D.P.R. 327/2001, che testualmente recita:

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica. (L)

1. Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata, nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.

Tenendo conto del costo complessivo, pari ad € 10.100.000, e della superficie fondiaria computata, pari a Mq. 683.284, il contributo dei costi urbanizzativi, per ottenere il permesso di costruire, è stato determinato in € 14,78 per ogni metro quadrato di superficie fondiaria del lotto.

Detto importo sarà ridotto della quota delle opere di urbanizzazione che, in proprio o mediante costituzione di consorzio, saranno eseguite dal concessionario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, è sarà regolata dalla convenzione allegata alle N.T.A..

Il contributo per l'acquisizione delle aree per strade, servizi e parcheggi è stato stimato in ragione di € 9,07 per metro quadrato di superficie fondiaria del lotto.

Le aree di cui innanzi, incidenti per i nuovi insediamenti in ragione di mq. 0,23 per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, potranno essere, in tutto o in parte, cedute gratuitamente; in questo ultimo caso l'onere relativo sarà, in tutto o in parte, decurtato dal contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Il contributo per le opere di urbanizzazione innanzi determinato sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT degli indici F.O.I. e sarà soggetto a conguaglio a seguito della redazione del progetto esecutivo delle stesse opere.

Il contributo per l'acquisizione delle aree per strade, servizi e parcheggi, relative ai nuovi insediamenti, sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT degli indici F.O.I. e sarà soggetto a conguaglio a seguito delle effettive indennità di espropriazione che saranno corrisposte dall'Amministrazione Comunale a conclusione della procedura espropriativa.

RELAZIONE FINANZIARIA

Descrizione	quantità	prezzo unitario	TOTALE	
			nuovi insediam.	insediam. Esist.
1. viabilità				
strade di P.R.G. e di PUE	mq 69.718	€ 45,00	€ 3.137.310,00	
Complanari insed. esistente	11.448	€ 45,00		€ 515.160,00
2. Parcheggi	mq 56.466	€ 35,00	€ 1.976.310,00	
2. reti idriche:				
- industriale	ml	€ -	€ -	
- potabile	ml 5.030	€ 70,00	€ 352.100,00	
- adduzione	ml 930	€ 120,00	€ 111.600,00	
- rete idrica insed. esistenti	ml 2.315	€ 75,00		€ 173.625,00
3. fognature:				
- acque pluviali	ml 5.925	€ 180,00	€ 1.066.500,00	
- acque nere	ml 6.185	€ 120,00	€ 742.200,00	
- fogna nera insed. esistenti	ml 2.315	€ 150,00		€ 347.250,00
- sistemazioni idrauliche	ml 754	€ 120,00	€ 90.480,00	
4. Impianti:			€ -	
- sollevamento acque reflue	a corpo		€ 350.000,00	
- trattamento acque pluviali	a corpo		€ 250.000,00	
- trattam. acque per uso industr.			€ -	
5. energizzazioni:				
- gas metano	ml 2.300	€ 30,00	€ 69.000,00	
- elettrificazione	ml 4.500	€ 22,00	€ 99.000,00	
- rete telefonica	ml 2.700	€ 15,00	€ 40.500,00	
- pubblica illuminaz. nuovi insed.	pl 261	€ 900,00	€ 234.900,00	
- pubblica illuminaz. insed.	pl 180	€ 900,00		€ 162.000,00
TOTALE INTERVENTO			€ 8.519.900,00	€ 1.198.035,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

- imprevisti e rev. Prezzi			€ 25.559,70	€ 3.594,11
- espropriazione complanari	mq. 11.448	€ 20,00		€ 228.960,00
- spese generali:				
a- redazione Piano Particolareggiato			€ 84.000,00	€ 21.000,00
b- progettazione esecutiva			€ 425.995,00	€ 59.901,75
c- spese tecniche per studi, indagini, ecc.			€ 40.000,00	€ 10.000,00
- IVA 20% su spese generali			€ 116.999,00	€ 18.180,35
- IVA 10% su lavori			€ 851.990,00	€ 119.803,50
- per arrotondamento			€ 35.556,30	€ 40.525,29
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 1.580.100,00	€ 501.965,00

TOTALE GENERALE

€ 10.100.000,00 € 1.700.000,00

Incidenza oneri di			
urbanizzazione	€ 10.100.000,00 / Mq. 683.284	€	14,78

Incidenza oneri di			
espropriazione			
Indennità di espropriazioni	mq 154.020	€ 40,00	€ 6.160.800,00
spese esecuzione espropri			€ 35.000,00
			€ 6.195.800,00
	€ 6.195.800,00 / Mq. 683.284	€	9,07