	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.No.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR	
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 1 of 8	<i>REV.</i> 01


Comune di San Pietro Mosezzo

Piano Esecutivo Convenzionato Ambito Nord Comparto Attuativo 1

Relazione Economico - Finanziaria


Elaborato 19017-D-00-AU-018-RR-01

01	21/06/2019	Integrazioni del 17/06/2019 - Prot. 4651		GF	GF	AM
00	06/05/2019			GF	GF	AM
REV.	DATE	DESCRIPTION	PAGES	PREPARED BY	CHECKED BY	AUTHORIZED BY

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.No.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR		
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 2 of 8	<i>REV.</i>	<i>01</i>

SOMMARIO

Premessa	3
Stima tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4
Ulteriori dotazioni qualitative: opere aggiuntive interne al perimetro del piano esecutivo	6
Stima Sommaria per l'acquisizione delle aree destinate a opere di urbanizzazione	7
Stima tabellare degli oneri trattamento-smaltimento dei rifiuti solidi liquidi gassosi	7
ALLEGATO – TABELLA ONERI SAN PIETRO MOSEZZO	8


	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR		
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 3 of 8	<i>REV.</i>	<i>01</i>

PREMESSA

La presente Relazione economico - finanziaria, in uno con il correlato Quadro Economico, è posta a corredo di Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 LR 56/77, finalizzato all'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal vigente PRG del Comune di San Pietro Mosezzo al Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle "Aree Produttive di nuovo impianto", la cui disciplina urbanistica è contenuta all'art. 3.5.5 delle correlate NTA.

Ciò posto, si dà atto che i valori assunti a base per la definizione della stima sommaria dei costi e degli oneri finanziari relativi all'intervento in progetto tengono conto di:

- stima tabellare del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività produttive, industriali e artigianali in aree private, calcolato sulla base della determinazione delle tariffe e delle contribuzioni a carico degli utenti per l'anno 2018, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale di San Pietro Mosezzo n. 13 del 07.02.2018;
- costo analitico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al Comparto Attuativo n. 1, sulla base del computo metrico estimativo allegato al PEC. A tal riguardo, si precisa che è previsto lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- costo analitico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a tutti i 5 comparti attuativi afferenti l'Ambito Nord, sulla base del computo metrico estimativo allegato al PEC, delle "Aree Produttive di nuovo impianto" assunto a carico del primo Piano Esecutivo Convenzionato: ciò, in applicazione di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 3.5.5 delle NTA di PRGC (in base al quale: "per l'Ambito Nord, nel caso d'intervento frazionato per sub-ambiti già perimetrati nella cartografia di piano, è prescritto il coordinamento degli interventi previsti (...)", nonché dal comma 12, lettera a) del medesimo art. 3.5.5 delle NTA (che dispone la necessità che la pianificazione urbanistica esecutiva abbia a prevedere "la realizzazione, in unica fase o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni insorgenti, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi"). A tal riguardo, si precisa che, anche per queste opere è previsto lo scomputo da quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria;
- costo forfettario dell'opera di urbanizzazione secondaria, precisandosi che il valore realizzativo di detta opera non formerà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, che saranno corrisposti direttamente all'atto del rilascio/perfezionamento del/dei titolo/i edilizio/i abilitativo/i, in proporzione alla effettiva SUL ivi dedotta;
- stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree destinate alle due rotatorie;
- costi analitici per la realizzazione delle dotazioni qualitative aggiuntive;
- stima tabellare degli oneri derivanti dalle opere necessarie al trattamento/smaltimento dei rifiuti solidi liquidi gassosi e per la sistemazione dei luoghi (art. 19 - comma 1 - D.P.R 6 giugno 2001 n. 380), nella misura del 60% del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività produttive, industriali e artigianali in aree private di cui al punto precedente, che saranno corrisposti direttamente all'atto del rilascio/perfezionamento del/dei titolo/i edilizio/i abilitativo/i, in proporzione alla effettiva SUL ivi dedotta.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR	
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019	
		<i>PAGE:</i> 4 of 8	<i>REV.</i> 01

I valori in questa sede determinati dovranno essere poi verificati in fase di attuazione degli interventi previsti in PEC, ovvero in sede di presentazione di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo (o di deposito di equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001) per la realizzazione dei progetti edilizi, in correlazione alle effettive SUL ivi dedotte, sulla scorta delle tabelle parametriche dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale avranno convenuto di realizzare in attuazione delle previsioni contenute nella convenzione urbanistica - annessa al PEC - di cui all'art. 45 della LR 56/77.

Tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento, ivi compresi quelli necessari ad acquisire aree in proprietà di terzi, sono a totale carico ed onere del Soggetto Attuatore.

STIMA TABELLARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La stima tabellare del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - correlati alla SUL complessivamente dedotta in PEC, da porre a confronto con la stima analitica delle opere di urbanizzazione di prevista realizzazione in base al PEC medesimo ed alla convenzione urbanistica ad esso afferente - è stata effettuata sulla base della Superficie Utile Lorda massima realizzabile nel Comparto Attuativo n. 1, con l'applicazione dei seguenti parametri:


Destinazione principale di riferimento:

industrie manifatturiere varie (logistica)	CLASSE B densità > 150 m ² /ADD
Zone industriali di nuovo impianto	n. addetti compreso tra 200 e 1.000
Costo onere di urbanizzazione primario	1,84 €/m ²
Costo onere urbanizzazione secondario	0,63 €/m ²
Costo complessivo oneri urbanizzazione 1°+2°	2,47 €/m ²

La stima ha dato luogo pertanto ai seguenti valori complessivi:

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
Piano Esecutivo Convenzionato Ambito Nord - Comparto Attuativo 1				
DESCRIZIONE	€/MQ	SUL	CALCOLO	SUL x Costo Unitario
AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO	1,84	311.998	1,84 x 311.998=	574.076,32
STIMA TABELLARE - Oneri di Urbanizzazione Primaria (valore arrotondato in eccesso)				€ 574.077,00

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				
PEC 1 - Comparto Attuativo 1				
DESCRIZIONE	€/MQ	SUL	CALCOLO	SUL x Costo Unitario
AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO	0,63	311.998	0,63 x 311.998=	196.558,74
STIMA TABELLARE - Oneri di Urbanizzazione Secondaria (valore arrotondato in eccesso)				€ 196.559,00
Totale Oneri di Urbanizzazione 1° e 2°				€ 770.636,00

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.No.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR		
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 5 of 8	<i>REV.:</i>	<i>01</i>

COSTO ANALITICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SULLA BASE DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dotazioni qualitative per opere aggiuntive previste dal Piano esecutivo convenzionato a corredo dell'attuazione degli interventi previsti nel Comparto Attuativo 1, ottenuto attraverso la stima analitica, risulta essere pari a € 1 379 706,31, comprensivo degli oneri per la sicurezza. Tale importo deriva dal computo metrico estimativo allegato al presente PEC ricavato con l'applicazione dei prezzi del Listino Piemonte OO.PP edizione 2018, e per le voci mancanti Listino Lombardia OO.PP. edizione 2019 e il Listino Costi Sicurezza ANAS del 2018.

Il tutto risulta evidenziato nella seguente tabella riassuntiva.


<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>	€ 1 171 252,42
REALIZZAZIONE ROTATORIE VIA DANTE ALIGHIERI	€ 258 542,82
ESTENSIONE SOTTOSERVIZI: ACQUEDOTTO E FOGNATURA	€ 337 039,44
RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 48 551,60
OPERE COMPENSATIVE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E STANDARD	€ 241 617,87
RIVESTIMENTO PARTE DEL CAVO CATTEDRALE	€ 251 100,87
COMPLETAMENTO PERCORSO CAMPESTRE CICLOPEDONALE PEC1-OVEST	€ 34 399,82
<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</u>	€ 150.000,00
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CAPANNO LAGHETTO PESCA COMUNALE fino alla concorrenza di	€ 150.000,00
<u>DOTAZIONI QUALITATIVE: OPERE AGGIUNTIVE INTERNE AL PEC 1</u>	€ 47 977,94
FERMATA AUTOBUS	€ 27 604,54
COMPLETAMENTO PERCORSO CAMPESTRE CICLOPEDONALE PEC 1-EST	€ 20 373,40
<u>ONERI DELLA SICUREZZA</u>	€ 10'475,95

TOTALE	€ 1 379 706,31
---------------	-----------------------

Premesso quanto sopra con riferimento al valore delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, oltre che delle opere qualitative aggiuntive interne al PEC1, si dà atto che viene effettuato lo scomputo solo relativamente alle opere di urbanizzazione primaria.

L'opera di urbanizzazione secondaria e quelle relative alle dotazioni qualitative aggiuntive, di importo pari ad € 197 977,94 (dato dalla somma di € 150 000,00 + € 47 977,94), verranno realizzati direttamente dal Soggetto Attuatore non a scomputo degli oneri di urbanizzazione in applicazione di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno corrisposti direttamente al Comune di San Pietro Mosezzo all'atto del rilascio/perfezionamento del titolo edilizio abilitativo agli interventi privati previsti in progetto, in proporzione alla SUL ivi dedotta.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.No.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR		
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 6 of 8	<i>REV.</i>	<i>01</i>

Ciò posto, si dà atto che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria previste in PEC e dedotte a scomputo ammonta, complessivamente, ad € 1 171 252,42, oltre ad IVA nei termini di legge: tenuto conto che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti assommano ad € 574.077,00 (< € 1 171 252,42), se ne prevede l'integrale scomputo, atteso che il complessivo valore delle opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo è nettamente superiore agli importi complessivi degli oneri a tale titolo dovuti.

Tenuto, peraltro, conto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria al diretto servizio dello sviluppo dell'intero Ambito Nord – costituite dalla messa in sicurezza di Via Dante Alighieri, dall'estensione dei sottoservizi tecnologici, rivestimento di parte del Cavo Cattedrale e dalla realizzazione delle rete della pubblica illuminazione - ammonta ad € 895 234,73 (dato dalla somma di € 258 542,82 + € 251 100,87 + € 337 039,44 + € 48 551,60), e che in rapporto a detto valore il PEC ne prevede lo scomputo in rapporto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (€ 574.077,00), il relativo delta (pari ad € 321 157,73) potrà essere imputato a carico dei soggetti attuatori dei restanti Comparti Attuativi dell'Ambito Nord, proporzionalmente alla quantità di SUL ivi dedotta.


In conformità a quanto disposto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria non trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, trattandosi, per l'appunto, di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione, di importo complessivo inferiore alla soglia comunitaria (pari ad € 5.548.000).

Quando, infine, alla gestione degli eventuali ribassi d'asta, trovano applicazione nel caso di specie le disposizioni di cui alla Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori pubblici n. 7 del 1.7.2009 che, al punto 5, dispone espressamente quanto segue: *"Si pone, poi, il problema di stabilire se degli eventuali risparmi di spesa, ad esempio per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, debba beneficiare il privato titolare del permesso di costruire che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera a scomputo, ovvero l'amministrazione locale. Se si muove da presupposto sopra delineato che il privato adempie all'obbligo eseguendo la diversa prestazione della realizzazione delle opere, si può concludere che gli eventuali ribassi debbano rimanere nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. In sostanza (...), il costruttore adempie compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento al Comune, con la conseguenza che l'eventuale risparmio sui costi dell'esecuzione dell'opera stessa rispetto al valore stimato ex ante ai fini dello scomputo degli oneri, come anche gli eventuali costi aggiuntivi, rimane irrilevante per l'amministrazione"*.

ULTERIORI DOTAZIONI QUALITATIVE: OPERE AGGIUNTIVE INTERNE AL PERIMETRO DEL PIANO ESECUTIVO

In via ulteriore a quanto sopra, ed a titolo di dotazioni qualitative aggiuntive, i soggetti attuatori si impegnano alla realizzazione dei seguenti interventi: piazzola di fermata per gli autobus e ulteriore collegamento ciclabile Est lungo via Dante Alighieri.

Tali interventi saranno meglio definiti e allocati in fase di richiesta di titolo edilizio; ne consegue che la quantificazione economica relativa a tali opere potrà subire variazioni in sede di rilascio di permesso edificatorio.

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	<i>PROJECT:</i> 19017		
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 018 RR		
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	<i>DATE:</i> 21/06/2019		
		<i>PAGE:</i> 7 of 8	<i>REV.</i>	<i>01</i>

STIMA SOMMARIA PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su terreni in proprietà rispettivamente del Soggetto Attuatore, del Demanio o del Comune di San Pietro Mosezzo. Restano escluse solamente alcuni terreni necessari alla realizzazione delle due rotatorie lungo la via Dante. Tali terreni verranno acquisiti direttamente dal Soggetto Attuatore dall'Ente proprietario o dal soggetto privato. Qualora non fosse possibile addivenire all'acquisto di detti terreni, il Comune di San Pietro Mosezzo avvierà la procedura di esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità e le tempistiche di legge.

L'ammontare dell'onere dovuto per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle due rotatorie lungo via Dante Alighieri ammontano a € 180 025,39 come calcolato nell'Allegato 4 del Piano Particellare di Esproprio.


STIMA TABELLARE DEGLI ONERI TRATTAMENTO-SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI LIQUIDI GASSOSI

La stima tabellare degli oneri derivanti dalle opere necessarie al trattamento/smaltimento dei rifiuti solidi liquidi gassosi è stata derivata dalla tabella comunale degli oneri attualmente in vigore, e secondo i dettami dell'art. 19, comma 1, DPR 380/2001.

L'ammontare dell'onere dovuto per le attività logistiche corrisponde al 60% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 770.636,00.

La stima ha dato luogo pertanto alla determinazione del seguente importo:

€ 770.636,00 x 60%	= € 462.381,60
---------------------------	-----------------------

	SAN PIETRO MOSEZZO (NO)	PROJECT: 19017	
		DOC.No.: 19017 D 00 AU 018 RR	
	AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	DATE: 21/06/2019	
		PAGE: 8 of 8	REV. 01

ALLEGATO – TABELLA ONERI SAN PIETRO MOSEZZO

TABELLA B.1 - STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVA ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, IN AREE PRIVATE															
Costo base 1°: 550,00 €/m²															
Costo base 2°: 470,00 €/m²															
Costo totale: 1.020,00 €/m²															
classi di destinazione d'uso	classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio m²/addetto	zone industriali di riordino								zone industriali di nuovo impianto attrezzato				addetti < 50	addetti < 50
		< 50 add.	50+200	200+1000	> 1000	< 50 add.	50+200	200+1000	> 1000	1° 2° €/m²	1° 2° €/m²	1° 2° €/m²	1° 2° €/m²		
1	2	3=XxP	4=XxP	5=XxP	6=XxP	7=XxP	8=XxP	9=XxP	10=XxP	11=XxP	12=XxP				
industriale ed artigianale Classe A: densità < 150 m²/addetto	Industrie trasformazione materie prime	< 40	7,04	7,04	7,04	7,04	8,80	8,80	8,80	8,80			7,04	8,80	
		m²/add.	2,17	2,17	2,41	2,41	2,71	2,71	3,01	3,01			2,17	2,71	
			9,21	9,21	9,45	9,45	11,51	11,51	11,81	11,81			9,21	11,51	
	Industrie meccaniche varie	< 40	5,86	5,86	5,86	5,86	7,33	7,33	7,33	7,33			5,86	7,33	
		m²/add.	1,41	1,61	1,81	2,01	1,76	2,01	2,26	2,51			1,41	1,76	
			7,27	7,47	7,67	7,87	9,09	9,34	9,59	9,84			7,27	9,09	
	Industrie meccaniche di precisione elettronica, ottica	< 40	4,10	4,10	4,10	4,10	5,13	5,13	5,13	5,13			4,10	5,13	
		m²/add.	0,98	1,12	1,27	1,41	1,23	1,41	1,58	1,76			0,98	1,23	
			5,09	5,23	5,37	5,51	6,36	6,54	6,71	6,89			5,09	6,36	
	Industrie trasformazione materie prime	40+70	4,69	4,69	4,69	4,69	5,86	5,86	5,86	5,86			4,69	5,86	
		m²/add.	1,61	1,61	1,61	1,61	2,01	2,01	2,01	2,01			1,61	2,01	
			6,30	6,30	6,30	6,30	7,87	7,87	7,87	7,87			6,30	7,87	
Industrie manifatturiere varie	40+70	4,10	4,10	4,10	4,10	5,13	5,13	5,13	5,13			4,10	5,13		
	m²/add.	0,98	1,12	1,27	1,41	1,23	1,41	1,58	1,76			0,98	1,23		
		5,09	5,23	5,37	5,51	6,36	6,54	6,71	6,89			5,09	6,36		
Industrie trasformazione materie prime	70+150	3,52	3,52	3,52	3,52	4,40	4,40	4,40	4,40			3,52	4,40		
	m²/add.	1,20	1,20	1,20	1,20	1,51	1,51	1,51	1,51			1,20	1,51		
		4,72	4,72	4,72	4,72	5,90	5,90	5,90	5,90			4,72	5,90		
Industrie manifatturiere varie	70+150	2,93	2,93	2,93	2,93	3,67	3,67	3,67	3,67			2,93	3,67		
	m²/add.	0,70	0,80	0,90	1,00	0,88	1,00	1,13	1,26			0,70	0,88		
		3,63	3,74	3,84	3,94	4,54	4,67	4,79	4,92			3,63	4,54		
industriale ed artigianale Classe B: densità > 150 m²/addetto	Industrie trasformazioni materie prime	> 150	1,47	1,47	1,47	1,47	1,84	1,84	1,84	1,84			1,47	1,84	
		m²/add.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,63	0,63	0,63	0,63			0,50	0,63	
			1,97	1,97	1,97	1,97	2,46	2,46	2,46	2,46			1,97	2,46	
	Industrie manifatturiere varie (Logistica)	> 150	1,47	1,47	1,47	1,47	1,84	1,84	1,84	1,84			1,47	1,84	
		m²/add.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,63	0,63	0,63	0,63			0,50	0,63	
			1,97	1,97	1,97	1,97	2,46	2,46	2,46	2,46			1,97	2,46	

Il costo per unità utenza e per attività produttiva, assunto nei calcoli, è identificato con la lettera < X > ed è quello dalla Tabella B

Il parametro < P > è quello della Tabella n. 4

Le zone artigianali di riordino ricomprendono anche gli impianti artigianali in tessuto edilizio esistente

NOTA BENE: Ai suddetti oneri si aggiungono quelli derivanti dalle opere necessarie al trattamento/smaltimento dei rifiuti solidi liquidi gassosi e per la sistemazione dei luoghi (art. 19 comma 1° t.u. edilizia)

+ 50% ATTIVITÀ INDUSTRIALI - ARTIGIANALI + 60% LOGISTICA.