



COMUNE DI  
ALBIGNASEGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
Z.T.O. C2-49  
"LION SUD"  
STRALCIO I

INDIRIZZO

VIA P.MASCAGNI  
VICOLO S.LORENZO  
VIA S.GIUSTINA

COMMITTENTE

BELLAVERE STEFANO .....

BERION MARIA GRAZIA .....

CESARO GINO .....

GALLINARO ANTONIO .....

SATTIN LUCIANO .....

SERIE

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

CARTOGRAFIA DI PROGETTO:  
RELAZIONE FINANZIARIA  
AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2017

TAVOLA

U23

SCALA

STUDIO INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA  
Via SANTO STEFANO, 10/B - 35020 ALBIGNASEGO - PD TEL. 0498625207  
E-MAIL: INFO@STUDIOGHIRLANDA.COM - INFO@PEC.STUDIOGHIRLANDA.COM  
SITO WEB: WWW.STUDIOGHIRLANDA.COM

GRUPPO DI LAVORO  
INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA  
ARCHITETTO GIADA BARISON

ELABORATO	UI5	03	000
SOSTITUISCE			
DISEGNATORE	G.B.		
DATA	10	02	17

**PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI ALBIGNASEGO**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C2/49 "LION SUD" STRALCIO 1**

**RELAZIONE FINANZIARIA.**

**Previsione di massima della spesa necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

**AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2017**

La presente breve relazione finanziaria ha lo scopo di riassumere l'importo dell'impegno economico a carico della Ditta Lottizzante necessario per l'attuazione dello Stralcio 1 del Piano di Lottizzazione "Lion Sud" Stralcio 1.

Si rifà al preventivo sommario di spesa (tav.U22), riguardante le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura della Ditta Urbanizzante, che riguardano opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di Zona.

**A. Impegno finanziario**

La somma risultante è indicativa del valore delle aree e dell'effettiva spesa da sostenere per l'esecuzione delle opere, spesa quest'ultima che potrà essere eventualmente precisata prima di dare inizio ai lavori, e che è da considerare per la determinazione dell'importo da vincolare come cauzione a termini dell'art. 18 dello Schema di Convenzione allegato al presente Piano (tav.U21 Cartografia di progetto: Schema di convenzione).

La spesa per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è determinata dalla somma delle seguenti voci:

- 1) valore delle aree cedute;
- 2) costo delle opere di urbanizzazione primaria e contributo di allacciamento ai pubblici servizi.

Quanto al valore delle aree di proprietà privata di sedime delle opere di urbanizzazione cedute al Comune, partendo dal valore unitario di € 35,00 al metro quadrato, pari all'indennità di espropriazione desunta dalle vigenti tabelle UTE, esso è stato così calcolato:

1) Valore delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito

mq 6092 \* € /mq 35,00 = € 213.220,00=

**Per un totale di € 213.220,00**

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di cui si chiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e il costo delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito di intervento di cui si chiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ricavato dal preventivo sommario di spesa è così calcolato:

<b>Opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di intervento</b>		
1.1) opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito proprie di P.d.L.:	€	286.108,80 +IVA +
1.2) opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito proprie di P.R.G. prolungamento di Via S.Giustina fino a Via P.Mascagni	€	216.374,40 +IVA +
1.3) opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito rotatoria su Via P.Mascagni	€	59.445,07 +IVA
<b>Totale opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di intervento</b>	€	<b>502.483,20+IVA + 59.445,07+IVA</b>

<b>Importo di cui si chiede la conferma dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria come da Accordo Pubblico-Privato ex articolo 6 LR 11/2004 sottoscritto il 19 maggio 2016 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito su Via P.Mascagni</b>	€	<b>59.445,07</b>
---	---	------------------

La Ditta Urbanizzante è soggetto che svolge e svolgerà soltanto attività di urbanizzazione dell'area; dal punto di vista fiscale quindi l'IVA sulle opere è un costo che nello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria non può essere detratto dall'imponibile delle opere (art. 15 del Regolamento dei PUA).

A tale spesa la Ditta Urbanizzante farà fronte con mezzi propri, senza dover ricorrere a finanziamenti pubblici agevolati.

Per il necessario confronto si riportano quindi i dati relativi all'attuale incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del volume di progetto urbanistico dello Stralcio 1, previsto in mc 8.000 di espansione, in mc 802 di completamento Z.T.O. B164 e in mc 165 di completamento Z.T.O. C1.1/74 incrementato del 25% secondo quanto stabilito dall'art. 30.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dei valori tabellari degli oneri:

a) volume residenziale di espansione (incrementato del 25%) mc 8.000,00 x 1,25 =	mc 10.000,00
b) volume residenziale di completamento Z.T.O. B164 (incrementato del 25%) mc 802,00 x 1,25 =	mc 1.002,50
c) volume residenziale di completamento Z.T.O. C1.1/74 (incrementato del 25%) mc 165,00 x 1,25 =	mc 206,25
<b>totale</b>	<b>mc 11.208,75</b>

A tali valori sono applicati quelli tabellari dei relativi oneri di urbanizzazione

Oneri di urbanizzazione primaria

Residenziale di espansione (10.000,00x €/mc 19,47) =	€	194.700,00 +
Residenziale di completamento Z.T.O. B164 (1.002,50 x €/mc 3,66) =	€	3.669,15 +
Residenziale di completamento Z.T.O. C1.1/74 (206,25 x €/mc 14,82) =	€	3.056,62 =
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>201.425,77</b>

Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenziale di espansione (10.000,00x €/mc 11,85) =	€	118.500,00 +
Residenziale di completamento Z.T.O. B164 (1.002,50 x €/mc 4,68) =	€	4.691,70 +
Residenziale di completamento Z.T.O. C1.1/74 (206,25 x €/mc 9,01) =	€	1.858,31 =
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>125.050,01</b>

Dal confronto si ricava che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria risulta abbondantemente inferiore a quello delle corrispondenti opere ed aree, perciò a termini di convenzione la Ditta Urbanizzante sarà esonerata dal pagamento di essi.

Ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo Pubblico-Privato ex articolo 6 LR 11/2004 sottoscritto il 19 maggio 2016, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla realizzazione della porzione esterna all'ambito della proprietà della rotatoria su Via P.Mascagni, pari a € 59.445,07, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

## **TEMPI DI ATTUAZIONE**

Le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione comportano, come si può notare, un notevole impegno finanziario ed interessano una superficie considerevole. Tenuto conto di questi e di altri fattori collegati, si ritiene che le stesse possano essere ultimate in un periodo di tempo pari a 3 anni decorrenti dal loro inizio, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà della Ditta Lottizzante.

Albignasego, febbraio 2017

Architetto Giada Barison