

COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

n. 03	22 Febbraio 2018	VERSIONE TER
n. 02	16 Novembre 2017	1a INTEGRAZIONE
n. 01	10 Ottobre 2017	EMISSIONE 1a BOZZA

progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"ESTATE"
Via Da Cles - 35020 Albignasego (PD)

committente:

SAN TOMMASO S.r.l.
Via Marconi, 9 - 35020 Albignasego (PD)

21 TER

titolo:

STATO DI PROGETTO
RELAZIONE FINANZIARIA

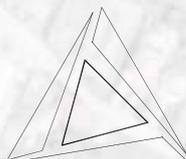
scala:

data:

22.02.2018

redatto: ed

controllato: ed



**ELEONORA
DONA'**
INGEGNERE
+ 39. 333. 2413528
eleonora.donaing@gmail.com
via Marconi, 9
35020 - Albignasego (PD)

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI ALBIGNASEGO

RELAZIONE FINANZIARIA
"PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESTATE – ZONA C2PER/2"

INDICE

Articolo 1 – PREMESSA

Articolo 2 – DETERMINAZIONE ONERI

Articolo 3 – PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA NECESSARIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1 - VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA SAN TOMMASO S.S., OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEFINITA "FUORI AMBITO" RICADENTE IN Z.T.O. "F2" ED
"F4"

3.2 - VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO
- AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ALBIGNASEGO

3.3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E MEDICINA DI GRUPPO

Articolo 4 – TEMPI DI ATTUAZIONE

1- PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), denominato "Piano di Lottizzazione Estate", si basa su precedenti valutazioni/accordi intercorsi con il Comune di Albignasego, a seguito elencati:

- Proposta di "Formulazione di accordo pubblico-privato finalizzato all'individuazione di ambito territoriale per interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione" protocollata presso il Comune di Albignasego in data 30.07.2015, in relazione alla "Variante n.2 al Piano degli Interventi – Avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione" pubblicata dal Comune di Albignasego in data 01.07.2015 (Prot. 22430);

- "Formulazione di accordo pubblico-privato finalizzato alla realizzazione di edificio ad uso 'SA_Servizi Socio-Assistenziali', e complementare area residenziale di espansione" del 20.04.2017;

- "Formulazione di Osservazione alla Variante n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.)" del 09.06.2017;

- Adozione Variante n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.) del 04.08.2017, in cui viene recepita la proposta di accordo pubblico-privato formulata dalla Società Agricola San Tommaso.

La richiesta di trasformazione dell'area è stata avanzata alla luce del fatto che la zona risulta essere una naturale estensione dell'esistente "Quartiere Primavera", che proseguirebbe quindi con la linea di sviluppo urbano del territorio comunale verso Ovest. Essendo inoltre l'ambito circostante a edificazione diffusa, è secondo i richiedenti congruo trasformare l'area in residenziale di espansione.

La "Variante n. 6 al Piano degli Interventi" recepisce i contenuti dell' "Accordo pubblico-privato", definendo l'area oggetto del presente P.U.A. come Z.T.O. "C2PER/2", avente superficie territoriale pari a 16.000,00 mq.

Nello specifico le Z.T.O. "C2PER/2" vengono normate dall' "Art. 18bis - Z.T.O. C2PER: Aree residenziali di trasformabilità perequata" delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Comune di Albignasego.

L' accordo pubblico-privato intercorso tra le parti prevede che per la trasformazione da Z.T.O. "F2" a Z.T.O. "C2PER/2" di un'area pari a 16.000,00 mq, siano dovuti al Comune di Albignasego 672.000,00 Euro, ai quali vanno aggiunti 165.872,00 Euro derivanti dagli oneri di Urbanizzazione Secondaria (11.200,00 mc x 14,81 Euro/mc). Così come previsto dagli Articoli 8 e 9 dello schema di accordo pubblico-privato l'importo delle opere da realizzare/cedere al Comune di Albignasego sarà comprensivo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria previsti per il presente P.U.A. L'importo totale dovuto al Comune, che si ricorda essere comprensivo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria del P.U.A., pari a 837.872,00 Euro, verrà corrisposto mediante la realizzazione e cessione delle opere a seguito elencate:

- Cessione di area sita in Z.T.O. "F2" ed "F4", avente superficie pari a 4.640,00 mq;

- Realizzazione di nuovo centro polimedico denominato "Medicina di Gruppo", di superficie pari a circa 350,00 mq;

- Continuazione della pista ciclabile lungo via Da Cles.

2- DETERMINAZIONE ONERI

A seguire si riportano i dati relativi all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del volume di progetto pari a 11.200,00 mc.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

19,47 Euro/mc + 25% = **24,33 Euro/mc**

11.200,00 x 24,33 = **272.496,00 Euro**

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

11,85 Euro/mc + 25% = **14,81 Euro/mc**

11.200,00 x 14,81 = **165.872,00 Euro**

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, come visibile a seguire, risulta inferiore a quello delle corrispondenti opere ed aree, perciò a termini di convenzione la ditta lottizzante sarà esonerata dal pagamento degli stessi.

Come previsto da "Formulazione di accordo pubblico-privato finalizzato alla realizzazione di edificio ad uso 'SA_Servizi Socio-Assistenziali', e complementare area residenziale di espansione" del 20.04.2017 (Prot. 12445), gli oneri di urbanizzazione secondaria concorreranno alla realizzazione delle opere di pubblica utilità sopra elencate (nuovo centro polimedico "Medicina di Gruppo", pista ciclabile lungo via Da Cles), perciò a termini di convenzione la ditta lottizzante sarà esonerata dal pagamento degli stessi.

Si specifica che la realizzazione del fabbricato denominato "Medicina di Gruppo" non sarà oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, ma sarà invece un intervento di tipo diretto (Permesso di Costruire).

3- PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA NECESSARIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le valutazioni riportate a seguire hanno lo scopo di riassumere l'importo dell'impegno economico a carico della ditta lottizzante, necessario per la realizzazione ed il completamento del Piano di Lottizzazione "Estate".

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

- 1- Costo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento di proprietà della Società Agricola San Tommaso S.S., e opere di urbanizzazione primaria definite "fuori ambito" ricidenti in Z.T.O. "F2" ed "F4", e contributo di allacciamento ai pubblici servizi;
- 2- Costo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento di proprietà del Comune di Albignasego.

Si evidenzia che parte delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione "Estate" (porzione di strada a Nord, porzione aiuola verde, porzione di rete pubblica illuminazione, porzione rete acque bianche) ricadono nelle attigue Z.T.O. "F2" ed "F4", destinate alla realizzazione del nuovo centro polimedico "Medicina di Gruppo" e relative pertinenze, previste da accordo pubblico-privato. Visto che la nuova struttura di pubblica utilità si avvarrà di opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione in oggetto, quali: reti fognarie acque nere e acque bianche, reti di adduzione idrica, telefonica, Enel, ecc., nonché della strada comune di accesso da via Da Cles, si ritiene congruo che quota parte della superficie delle opere di urbanizzazione primaria prevista da P.d.L. "Estate", possano ricadere all'interno delle Z.T.O. ad uso pubblico/di pubblico interesse "F2" ed "F4". Le opere di urbanizzazione ricadenti nelle Z.T.O. "F2" ed "F4" vengono identificate negli elaborati progettuali come "Opere di urbanizzazione primaria fuori ambito"; nello specifico tali opere consistono in:

- Viabilità fuori ambito da cedere;
- Area pedonale fuori ambito da cedere;
- Aiuole fuori ambito da cedere;
- Bacino di laminazione fuori ambito da cedere.

Le opere poste fuori dall'ambito di P.U.A. vengono contabilizzate nell'allegata "Tavola 21.1TER - Computo Metrico delle Opere di Urbanizzazione", ed indicate con colore grigio, in quanto opere complementari all'urbanizzazione primaria del piano.

3.1 – VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA SAN TOMMASO S.S., E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEFINITE "FUORI AMBITO" RICADENTI IN Z.T.O. "F2" ED "F4", E CONTRIBUTO DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le aree di proprietà privata di sedime delle opere di urbanizzazione che verranno cedute al Comune, interne all'ambito del P.U.A., sono le seguenti:

- Viabilità da cedere (Strade di Lottizzazione): 1.732,65 mq;
- Aree pedonali da cedere (Percorsi pedonali): 1.334,80 mq;
- Parcheggi: 616,55 mq;
- Aree a verde: 917,00 mq;
- Aiuole (Aree a verde di arredo): 437,00 mq;
- Bacino di laminazione: 603,00 mq;

Le aree di proprietà privata di sedime delle opere di urbanizzazione che verranno cedute al Comune, situate fuori ambito e ricadenti in Z.T.O. "F2" ed "F4", sono le seguenti:

- Viabilità fuori ambito da cedere: 121,90 mq;
- Aree pedonali fuori ambito da cedere: 8,76 mq;
- Aiuole fuori ambito da cedere: 47,00 mq;

- Bacino di laminazione fuori ambito da cedere: 8,64 mq.

La superficie totale delle aree di proprietà della ditta lottizzante oggetto di urbanizzazione primaria, interne all'ambito del P.U.A., è pari a 5.641,00 mq. A tale superficie devono essere sommate le "Opere di urbanizzazione primaria fuori ambito", aventi superficie pari a 186,30 mq (di cui 146,88 ricadenti in Z.T.O. "F2" e 39,42 ricadenti in Z.T.O. "F4").

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di intervento, ricadenti entro l'attuale area di proprietà della Società Agricola San Tommaso, viene riportato nell'allegato "Tavola 21.1TER - Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione", e sarà pari a **348.766,50 Euro**.

Si specifica che il costo delle opere di urbanizzazione primaria "fuori ambito" ricadente in zone "F2" ed "F4" viene indicato in colore grigio nel "Computo Metrico Estimativo" allegato.

3.2 – VALORE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DI INTERVENTO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ALBIGNASEGO

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di intervento, ricadenti entro l'area di proprietà del Comune di Albignasego, viene riportato nell'allegato "Tavola 21.1TER - Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione", e sarà pari a **7.875,00 Euro**.

3.3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E MEDICINA DI GRUPPO

Gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla lottizzazione, stimabili in 165.872,00 Euro (11.200,00 mc x 14,81 Euro/mc), verranno corrisposti contribuendo alla realizzazione di opere in utilizzo alla comunità (nuovo centro polimedico "Medicina di Gruppo", pista ciclabile lungo via Da Cles), così come previsto da "Formulazione di accordo pubblico-privato finalizzato alla realizzazione di edificio ad uso 'SA_Servizi Socio-Assistenziali', e complementare area residenziale di espansione" del 20.04.2017.

4- CONCLUSIONI

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste e stimate sarà pari a circa Euro 356.641,50, superiori quindi agli oneri di urbanizzazione primaria richiesti dal Comune di Albignasego, pari a Euro 272.496,00. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, come visibile, risulta inferiore a quello delle corrispondenti opere, perciò a termini di convenzione la ditta lottizzante sarà esonerata dal pagamento degli stessi.

Alle spese di urbanizzazione esposte la ditta urbanizzante farà fronte con mezzi propri, senza dover ricorrere a finanziamenti pubblici agevolati.

5- TEMPI DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione "Estate" comportano un notevole impegno finanziario per la ditta lottizzante. Tenuto conto di questi e di altri fattori collegati, si ritiene che le stesse possano essere ultimate in 15 mesi decorrenti dal loro inizio, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà e/o dai termini programmatici della ditta lottizzanti.

il tecnico incaricato

Eleonora Donà Ingegnere