

## PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI ALBIGNASEGO

### VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C2/39 "GIARDINI DELLA MUSICA-STRALCIO 1" - AGGIORNAMENTO APRILE 2015

#### RELAZIONE FINANZIARIA.

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

La presente breve relazione finanziaria ha lo scopo di riassumere la spesa necessaria per l'attuazione dello Stralcio 1 del progetto di Variante al Piano di Lottizzazione.

Si rifà al preventivo sommario di spesa (tav.U23), 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.

La somma risultante dal riepilogo è indicativa della effettiva spesa da sostenere per l'esecuzione delle opere, spesa 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.U25).

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

- a) valore delle aree cedute;
- b) 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 10.769,76 * € /mq 35,00 =	€	376.941,60 =
<b>Per un totale di</b>	<b>€</b>	<b>376.941,60</b>

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. opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito:	€	1.244.999,96 +IVA +
2. contributo di allacciamento alle reti acquedotto e gasdotto interne all'ambito	€	72.940,97 +IVA +
3. opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito su Via Donizetti	€	34.262,96 +IVA +
4. contributo di allacciamento alle reti acquedotto Via Donizetti	€	14.120,57 +IVA +
5. opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito su Via San Giorgio	€	38.687,56 +IVA =
<b>Totale opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di intervento</b>	<b>€</b>	<b>1.405.012,02+IVA</b>

<b>Importo di cui si chiede la conferma dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria come da Convenzione sottoscritta il 27/01/2011 per parte delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito su Via San Giorgio</b>	<b>€</b>	<b>37.836,06 +IVA</b>
---	----------	-----------------------

Il Consorzio 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 va detratto assieme all'imponibile delle opere.

Alla 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 21.165 di espansione e in 540 di completamento, 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 21.165 x 1,25 =		mc 26.456,25
b) volume residenziale di completamento		
(incrementato del 25%) mc 540,00 x 1,25 =		mc 675,00
1. totale		<u>mc 27.131,25</u>

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

Oneri di urbanizzazione primaria

Residenziale di espansione (26.456,25 x €/mc 19,47) =	€	515.103,19 +
Residenziale di completamento (675,00 x €/mc 7,37) =	€	4.974,75 =
<b>Totale</b>	€	<b>520.077,94</b>

Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenziale di espansione (26.456,25 * €/mc 11,85) =	€	313.506,56 +
Residenziale di completamento (675,00 * €/mc 9,44) =	€	6.372,00 =
<b>Totale</b>	€	<b>319.878,56 =</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. 9 della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27 gennaio 2011 il Consorzio Urbanizzante ha versato, per oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a € 306.465,69. A fronte di opere di urbanizzazione su Via San Giorgio per € 38.687,56 +IVA, si conferma l'importo delle opere di urbanizzazione considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di € 37.836,06 +IVA.

Dalla somma algebrica di tutti questi valori ((€ 319.878,56 - € 306.465,69) - € 37.836,06 +IVA) risulta un credito, a favore del Consorzio, di 24.423,19 +IVA.

## **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, 21 aprile 2015

Architetto Giada Barison