

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CC 2.1 DEL P.R.G.C.

(Art. 43 - Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i.)

VIA ORBASSANO

ALLEGATO ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA RELAZIONE FINANZIARIA E QUADRO ECONOMICO

PROPONENTI:

B.S. S.r.l. c.f. 04269290013
Sede: Corso Peschiera n° 302
TORINO

B.S.T. S.r.l. c.f. 06502850016
Sede: Via Carignano n° 3
BRUINO (TO)

R.E.M.S. IMMOBILIARE S.R.L.
Sede: Via Vittoria Colonna n° 10
Torino

c.f. 12005900019

Rivalta di Torino, gennaio 2020



Studio Associato IN.AR. - INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: info@studioinar.eu –
P.IVA: 06863430010



RELAZIONE FINANZIARIA

Art. 1) ONERI DI URBANIZZAZIONE

a) *Oneri di urbanizzazione primaria*

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere è determinato, in via preventiva, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 06 febbraio 2012.

Risulta il seguente conteggio:

- oneri per edilizia libera: € /mq. 85,00 x mq. 4.702,65 = € **399.725,25**
- oneri per edilizia convenzionata: € /mq. 85,00 x mq. 1.199,35 = € **101.944,75**

Da tale importo occorre detrarre il costo delle opere di urbanizzazione, che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare a scomputo, pari ad €. **155.212,96** (corrispondente all'importo determinato mediante l'applicazione dei prezzi elementari desunti dal Prezziario Regionale delle opere pubbliche ribassato del 20%; agli oneri per la sicurezza non si applica alcun ribasso).

La differenza dovrà essere versata in unica soluzione o ratealmente, in conformità delle norme vigenti, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in proporzione alle quantità di S.L.P. prevista per ciascun progetto.

b) *Oneri di urbanizzazione secondaria*

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere è determinato, in via preventiva, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 06 febbraio 2012.

Risulta il seguente conteggio:

- oneri per edilizia libera: € /mq. 65,00 x mq. 4.702,65 = € **305.672,25**
- oneri per edilizia convenzionata: € /mq. 65,00 x mq. 1.199,35 = € **77.957,75**

Ai sensi dell'Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Rivalta di Torino, modificato nel giugno 2016, sono previsti scomputi, a titolo di incentivo, fino al 50% della quota di urbanizzazione secondaria in caso di nuova edificazione che rispetti i requisiti energetici fissati dall'Allegato stesso.

L'importo degli oneri dovrà essere versato in unica soluzione o ratealmente, in conformità delle norme vigenti, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire in proporzione alle quantità di S.L.P. prevista per ciascun progetto.

Art. 2) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri relativi al costo di costruzione verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio di ogni Permesso di Costruire e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 06 febbraio 2012 ed eventuali successivi aggiornamenti.

Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., relativamente alla quota di edilizia convenzionata, il contributo di costruzione di cui l'art. 16 del medesimo D.P.R. n° 380/2001 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione.

Si ipotizza che, per la quota parte di edilizia residenziale libera del P.E.C., l'importo complessivo degli oneri relativi al costo di costruzione ammonti a:

- n° 9 alloggi x € 3.000,00/alloggio = €. **27.000,00**
- n° 32 unità unifamiliari x € 4.500,00/unità = €. **144.000,00**

Art. 3) MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

a) Aree a standard art. 21 – L.R. n° 56/77 e s.m.i.

La dotazione di aree a standard urbanistici del P.E.C., ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 56/77, è determinata in misura pari a mq. 4.426,50 corrispondenti 25 mq per ogni nuovo abitante insediato (totale 177,06 abitanti).

All'interno della perimetrazione del P.E.C. è previsto il reperimento di mq. 1.814,00 di aree da destinarsi a parcheggi pubblici e percorsi pedonali.

Per la differenza di mq 2.612,50 (4.426,50 – 1.814,00) non reperiti si ricorre all'istituto della monetizzazione con l'applicazione dell'importo unitario di €/mq 50,00 stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 06 febbraio 2012.

L'importo da corrispondere ammonta pertanto a €. **130.625,00** (mq 2.612,50 x €/mq 50,00) e viene corrisposto con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica.

b) Aree a standard art. 22 – L.R. n° 56/77 e s.m.i.

La dotazione di aree a standard urbanistici del P.E.C., ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 56/77, è determinata in misura pari a mq. 3.098,55 corrispondenti a 17,5 mq per ogni nuovo abitante insediato (totale 177,06 abitanti).

Non è previsto il reperimento, sia nell'ambito del P.E.C. che all'esterno, di aree da destinarsi ai servizi sociali ai sensi del sopraccitato art. 22 della L.R. n° 56/77 per cui si ricorre all'istituto della monetizzazione ai fini del soddisfacimento dei parametri normativi.

L'ammontare della monetizzazione risulta pari a €. **77.463,75** (mq 3.098,55 x €/mq 25,00 in conformità della delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 06 febbraio 2012) e viene corrisposto con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica.

QUADRO ECONOMICO

ONERI DI URBANIZZAZIONE			
Oneri di Urbanizzazione primaria edilizia libera	€.	399.725,25	
Oneri di Urbanizzazione primaria edilizia convenzionata	€.	101.944,75	
Oneri di Urbanizzazione secondaria edilizia libera	€.	305.672,25	
Oneri di Urbanizzaz. secondaria edilizia convenzionata	€.	77.957,75	
Sommano ONERI DI URBANIZZAZIONE:	€.		885.300,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO:			
	€.		- 155.212,96
DIFFERENZA DA CORRISPONDERE:			
	€.		730.087,04
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
Edilizia libera	€.	171.000,00	
Edilizia Convenzionata	€.	=====	
Totale CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE:	€.		171.000,00
MONETIZZAZIONI			
Aree art. 21 – L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.	€.	130.625,00	
Aree art. 22 – L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.	€.	77.463,75	
Sommano MONETIZZAZIONI:	€.		208.088,75