

RELAZIONE FINANZIARIA

E TABELLE DI RIPARTO UTILI E ONERI

1. INDICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEL COMUNE E DEI LOTTIZZANTI

L'art. 20 della L.R. 31/5/'80 n°56 stabilisce che il Piano Particolareggiato debba contenere *la relazione finanziaria con l'individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.*

Il Piano Particolareggiato è uno strumento esecutivo del Piano regolatore Generale, posto in essere dalla pubblica amministrazione, finalizzato alla trasformazione urbanistica di un ambito insediativo, così come previsto dallo strumento urbanistico generale. L'utile, in termini di edificabilità volumetrica, resta nella titolarità dei proprietari delle aree che costituiscono il comparto, mentre l'onere attuativo è a carico del Comune che attua la trasformazione dell'ambito insediativo attraverso l'acquisizione delle aree da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie e la realizzazione delle stesse. Il Comune procede ad attribuire ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto, l'onere attuativo, come quantificato nella relazione economico - finanziaria, che costituisce parte integrante del piano. La ripartizione, ai titolari delle aree, degli utili edificatori e dell'onere economico dell'attuazione avviene in ragione della partecipazione catastale di questi secondo uno schema perequativo. Nel caso del Piano particolareggiato, il Comune deve acquisire le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (indennizzando i proprietari) e realizzare le relative opere, ripartendo i conseguenti impegni di spesa ai proprietari delle aree. In tal caso, gli oneri di urbanizzazione non devono essere calcolati attraverso le tabelle parametriche di cui alla L.R. 6 e 66/79, ma attraverso la percentualizzazione dei costi insediativi della relazione finanziaria dello stesso P.P.

Nel caso della lottizzazione convenzionata, invece, il soggetto attuatore è il consorzio dei lottizzanti che si ripartiscono i costi insediativi e, per tale ragione, conseguentemente, hanno il diritto all'annullamento dell'aliquota correlata alle urbanizzazioni nel contributo di costruzione.

L'amministrazione comunale, per le motivazioni esposte nella relazione illustrativa, ha ritenuto di ricorrere alla lottizzazione d'ufficio. In tal caso, la quantificazione del costo di acquisizione delle aree non è più necessaria, il Comune predispone la progettazione del piano, senza il ricorso a procedure espropriative, perché tra gli oneri posti a carico dei proprietari vi è quello della cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano particolareggiato, sono a carico dei lottizzanti le opere di urbanizzazione e i parcheggi, mentre è interamente a carico

del Comune la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree da destinare a servizi, e cioè verde pubblico attrezzato e attrezzature di interesse generale.

2. STIMA SOMMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARCHEGGI

Per quanto concerne i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in questa sede, si forniscono alcuni elementi di stima sommaria delle opere da realizzare.

Sono oneri di urbanizzazione primaria i costi per la realizzazione delle opere stradali e i parcheggi, la rete idrica, la rete fognate di smaltimento delle acque nere e bianche, la rete di pubblica illuminazione, la rete di gas metano.

La viabilità di comparto e i parcheggi sono definiti e localizzati nella tavole del piano. Le **opere stradali e parcheggi** comprendono i lavori per la realizzazione della viabilità carrabile, pedonale e verde pubblico di arredo. Considerando i costi per riporti o scavi, trasporto materiale, formazione massicciata, pietrisco, manti di conglomerato di varia pezzatura, cilindratura e rullatura, cordoli stradali, pavimentazioni percorsi pedonali e sistemazione del verde di arredo stradale. Per tali opere si ipotizza un costo medio di **€ 60,00 al mq**. Lo stesso costo medio si ritiene ipotizzabile per la realizzazione dei parcheggi pubblici.

Per la **rete di approvvigionamento e distribuzione idrica**, considerando lo scavo eseguito unitamente a quello delle opere stradali e prescrivendo tubi in ghisa sferoidale di diametro variabile, nonché pezzi speciali di diramazione e raccordo, il costo si può stimare in **€ 100,00 al metrolineare**.

Per la **rete fognante di smaltimento acque nere** il costo, comprensivo dello scavo a sezione ristretta in terra e roccia, dei tubi di grès o PVC del diametro variabile, dei pozzetti d'ispezione e di diramazione, dei pozzetti di lavaggio ad idrante, delle caditoie prefabbricate, è fissato in **€ 240,00 al metrolineare**.

Per la **rete fognante di smaltimento acque bianche** il costo, comprensivo dello scavo a sezione ristretta in terra e roccia, dei tubi di grès o PVC del diametro variabile, dei pozzetti d'ispezione e di diramazione, dei pozzetti di lavaggio ad idrante, delle caditoie prefabbricate, è fissato in **€ 250,00 al metrolineare**.

Per la **rete di illuminazione pubblica**, il costo della rete di alimentazione è stimato in **€ 120 a metro lineare**, comprensivo dei costi dei punti luce, del palo tubolare in ferro zincato, dado di fondazione armato in cemento, corpo illuminante in policarbonato e lampade a led e di ogni altro elemento per rendere funzionante l'impianto e della cabina di trasformazione. Il costo a metro lineare è stato stimato tenendo conto della previsione di un palo ogni 20 metri circa.

Per la **rete di distribuzione del gas metano**, il costo stimato è di **€ 70 al metro lineare**.

Considerato lo sviluppo lineare delle reti, si calcola che il costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi è stato sommariamente quantificato come segue.

	PREZZO UNITARIO	SVILUPPO DELLA RETE	COSTO COMPLESSIVO (€)
OPERE STRADALI E PARCHEGGI	60 €/mq	23.651 mq (1.400 ml circa)	1.419.060
RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	120 €/ml	998 ml	119.760
RETE FOGNANTE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE	240 €/ml	1.093 ml	262.320
RETE FOGNANTE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE	240 €/ml	1.082 ml	259.680
RETE DI APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE IDRICA	100 €/ml	1.196 ml	119.600
RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO	70 €/ml	821 ml	57.470
TOTALE			2.237.890

Il costo sopra indicato deve essere ripartito tra i lottizzanti in ragione della loro partecipazione catastale al comparto.

3. TABELLE D.G.R. N. 6320/89 – RIPARTIZIONE UTILI E ONERI

Il comparto si caratterizza per la "compresenza" di una zona edificabile e di una zona preordinata ad ospitare la viabilità e l'arredo urbano e attrezzature collettive (o destinata, in funzione ambientale, a rimanere verde). La perequazione è finalizzata all'attribuzione di diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito insediativo oggetto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla destinazione d'uso delle stesse e all'equa ripartizione tra le proprietà dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città. Nel comparto, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, viene attribuita equamente a tutte le aree comprese nel perimetro

definito dalle tavole di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. La perequazione si attua attraverso la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti, in modo che i benefici e gli oneri derivanti dalla pianificazione siano distribuiti in modo rigidamente proporzionale alla consistenza ed all'estensione delle singole proprietà.

Le indicazioni tecniche e metodologiche finalizzate alla ripartizione degli oneri e dei vantaggi edificatori tra i proprietari delle aree ricomprese nel comparto, oggetto di piano esecutivo, sono contenute nella delibera di G.R. 13 novembre 1989 n. 6320 *"L.R. 31.05.80 n. 56 Tutela e uso del territorio - art. 51 ultimo comma - approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale produttivo"*. L'art. 3.5 specifica che la costituzione del comparto impone la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra i proprietari delle aree ivi comprese. L'art. 3.6 equipara i contenuti tecnici del Piano particolareggiato e del Piano di lottizzazione, compresi i criteri di riparto dei costi insediativi.

L'operazione di riparto viene effettuata attraverso tabelle che individuano l'elenco delle particelle ricadenti in tutto o in parte nel comparto, disaggregate in superficie dei lotti e superficie delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Per ogni ditta viene individuata la quota, in termini percentuali, di partecipazione, al comparto, in ragione dell'area di proprietà.

Si procede al computo delle compensazioni dei volumi e delle superfici da cedere al Comune per urbanizzazioni primarie e secondarie, sulla base della percentuale di partecipazione al comparto. Ogni ditta dovrà cedere volume se proprietaria di aree con volume superiore a quello di competenza, e viceversa, ricevere volume se quello previsto è inferiore a quello di competenza. Tali compensazioni possono avvenire tramite monetizzazione e/o conguaglio dei costi insediativi.

Si determina il riparto tra i proprietari del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (e secondaria, qualora non effettuate dal Comune), come quantificato nella relazione finanziaria e/o nel computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere.