



CITTA' DI MESAGNE

PROVINCIA DI BRINDISI



LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "RINASCENTE DI PUGLIA" - C.DA SETA - SUB COMPARTO C11

Committente

RINASCENTE DI PUGLIA S.r.l.

RELAZIONE FINANZIARIA

Il Progettista

Interprogetti s.r.l.s

Arch. Savino MARTUCCI

Spazio riservato all'amministrazione

ALLEGATO D

SCALA

Data

MARZO 2024

RELAZIONE FINANZIARIA

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 di Lottizzazione convenzionata debba contenere *la relazione finanziaria con l'individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra i Lottizzanti e il Comune.*

Il Piano di Lottizzazione è uno strumento esecutivo del Piano regolatore Generale, posto in essere di proprietari delle aree perimetrate dal PRG quali Zone C.

L'utile, in termini di edificabilità volumetrica, resta nella titolarità dei proprietari delle aree che costituiscono il comparto, come l'onere attuativo. Il Proprietari riuniti in "Consorzio", danno attuazione al piano realizzando direttamente le opere di urbanizzazione primaria, ripartendo 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.

Dato che nella Lottizzazione convenzionata, 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.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano di Lottizzazione convenzionata, 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. Queste verranno realizzate dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale e la redazione a carico del Consorzio fra i lottizzanti dei progetti delle opere di urbanizzazioni primarie che dovranno essere approvati dai gestori dei servizi a rete in particolare dall'AQP dato che la rete Gas e la rete elettrica sono di competenza esclusiva dei gestori stessi.

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 che però è a carico del gestore.

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 **€ 160,00 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 metro lineare.

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 metro lineare.

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 metro lineare.

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.

OPERE DA REALIZZARE CURA DEI LOTTIZZANTI	PREZZO UNITARIO	SVILUPPO DELLA RETE	COSTO COMPLESSIVO (€)
OPERE STRADALI E PARCHeggi	70 €/mq	5.425 mq	379.750
RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1.000 €/palo	27 pali	27.000
RETE FOGNANTE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE	310 €/ml	346 ml	107.260
RETE FOGNANTE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE	816 €/ml	200 ml	183.200
RETE DI APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE IDRICA	150 €/ml	525 ml	78.750
RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO	A carico del concessionario	225 ml	0
TOTALE €			775.960

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

TABELLE DI RIPARTO UTILI E ONERI

2. 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 determinerà il riparto tra i proprietari del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come quantificato nella relazione finanziaria, dopo l'approvazione del computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere che sarà predisposto dal "Consorzio fra i lottizzanti".

Mesagne, lì 31/01/2024

Progettazione

interprogetti srls

ingegneria edilizia ambiente

Arch. Savino Martucci