



COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**  
**- Area RC12 -**

ai sensi degli artt. 38-39-40 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i.

**PROGETTO PRELIMINARE**

PROPONENTI: **COMUNE di San FRANCESCO al CAMPO**  
Via Roma 54, 10070 (To)

PROGETTO: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

VERSIONE	DATA	OGGETTO
01	Novembre 2018	Progetto di piano particolareggiato esecutivo
TITOLO ELABORATO:		NUMERO ELABORATO:
<b>RELAZIONE TECNICA COSTI E VALORI (schema)</b>		<b>10</b>
		SCALA -

## **RELAZIONE TECNICA, COSTI E VALORI**

Le modalità realizzative delle opere di urbanizzazione saranno stabilite dal Comune in caso di attuazione diretta oppure disciplinate dalla Convenzione tra Comune e Proprietà ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, oltreché della normativa vigente in merito alla disciplina e gestione delle opere a scomputo. Al fine di effettuare un primo confronto fra i valori relativi alla realizzazione delle opere e i valori dovuti alla Città dall'applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione è stata effettuata la stima dei costi della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come riportate negli elaborati grafici. Tale stima tiene conto di valori parametri unitari suddivisi per tipologia di opera e ricavati dall'applicazione delle voci di prezzario regionale relativamente ai componenti delle varie lavorazioni previste.

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria è stata effettuata considerando la costruzione delle Opere unicamente su spazi interni al perimetro dell'Area RC12. Tali spazi si prevede siano acquisiti dall'Amministrazione pubblica per mezzo di espropriazione per pubblica utilità nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'avvio del procedimento espropriativo.

## Stima dei costi delle opere di urbanizzazione

Comune di San Francesco al Campo - Area RC12 SISTEMAZIONI SUPERFICIALI AREE PUBBLICHE		Unità di misura	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)
<b>VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA</b>					
Strade	mq	2.384	60	143.040	
Parcheggi permeabili in autobloccanti	mq	925	55	50.875	
Attraversamenti pedonali rialzati	mq	538	65	34.970	
Corse	mq	441	60	26.460	
Totale					<b>255.345</b>
<b>SISTEMAZIONI SUPERFICIALI PAVIMENTATE</b>					
Marciaiedi e pista ciclabile in autobloccanti	mq	2.429	80	194.320	
Totale					<b>194.320</b>
<b>SISTEMAZIONI SUPERFICIALI A VERDE</b>					
Aiuole	mq	211	30	6.330	
Piantumazioni	n°	25	350	8.750	
Totale					<b>15.080</b>
<b>INFRASTRUTTURE A RETE</b>					
Adeguamento delle cabine elettriche	n°	1	10.000	10.000	
Illuminazione pubblica	n°	23	2.000	46.000	
Predisposizioni reti elettriche	ml	566	35	19.810	
Predisposizioni reti telefoniche\dati	ml	337	30	10.110	
Smaltimento acque bianche viabilità	ml	475	100	47.500	
Fognatura nera	ml	182	350	63.700	
Totale					<b>197.120</b>
<b>(a) STIMA COSTO DI REALIZZAZIONE OO.UU. (Euro)</b>					<b>661.865</b>

1. Tale valore sarà aggiornato al momento della stipula della Convenzione tra Comune e Proprietà attraverso la predisposizione di progetti preliminari o definitivi delle opere e comunque in caso di scomputo degli oneri tabellari andranno scontati secondo i regolamenti vigenti per il Comune di San Francesco al Campo.

## Costi per esproprio aree

<i>Comune di San Francesco al Campo - Area RC12 INDENNIZZO PER ESPROPRIO AREE</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Indennizzo (€/mq)</i>	<i>Importo (€)</i>
<i>Lotto A</i>	928	60	55.680
<i>Lotto B</i>	2.171	60	130.260
<i>Lotto C</i>	1.160	60	69.600
<i>Lotto D</i>	0	60	0
<i>Aree per opere di urbanizzazione</i>	13.469	60	808.140
<b><i>(b) INDENNIZZO PER ESPROPRIO AREE (Euro)</i></b>			<b>1.063.680</b>

1. Nota bene: il valore di esproprio delle aree è indicativamente stabilito a partire dai dati contenuti nella DGC n. 69 del 17/05/2017. In sede di esproprio tale valore sarà determinato attraverso l'applicazione delle norme specifiche vigenti sugli espropri.

## Costi per realizzazione scuola

<i>Comune di San Francesco al Campo - Area RC12 COSTO PER REALIZZAZIONE COMPLESSO SCOLASTICO</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Prezzo (€/mq)</i>	<i>Importo (€)</i>
<i>Complesso scolastico in progetto</i>	3200	1700	5.440.000
<b><i>(c) COSTO PER REALIZZAZIONE COMPLESSO SCOLASTICO (Euro)</i></b>			<b>5.440.000</b>

1. Il costo per la realizzazione del complesso scolastico non comprende i costi relativi alle misure legate alle compensazioni ambientali dell'intervento. Infatti costituisce una prima stima parametrica che dovrà essere ulteriormente affinata in sede di una progettazione di dettaglio della stessa.

## Costi per realizzazione compensazione ambientale

<i>Comune di San Francesco al Campo - Area RC12 COSTO PER REALIZZAZIONE COMPENSAZIONE</i>	<i>Unità di misura</i>	<i>Quantità</i>	<i>Prezzo (€)</i>	<i>Importo (€)</i>
<b>SISTEMAZIONE SUPERFICIALE A VERDE - COMPENSAZIONE</b>				
<i>Arbusti</i>	<i>n°</i>	500	9	4.500
<i>Piantumazioni</i>	<i>n°</i>	40	350	14.000
<i>Totale</i>				<b>18.500</b>
<b><i>(h) COSTO PER REALIZZAZIONE COMPENSAZIONE (Euro)</i></b>				<b>18.500</b>

1. L'area su cui insistono le misure di compensazione è di proprietà pubblica. Si tratta dell'area interclusa tra la nuova strada che prosegue dal centro

commerciale Le Borgate fino a via Perrero e il rio Rianasso per la quale il PPE prevede la piantumazione con alberi e arbusti autoctoni.

2. Il costo per la realizzazione della compensazione comprende i costi relativi alla fornitura e messa a dimora degli elementi previsti per la compensazione ambientale legata all'intervento.

### Valori di vendita delle superfici edificabili

<i>Comune di San Francesco al Campo - Area RC12</i> <b>VALORE DI VENDITA SUPERFICI EDIFICABILI</b>	<b>SUL</b> <i>(mq)</i>	<b>Prezzo</b> <i>(€/mq)</i>	<b>Importo</b> <i>(€)</i>
<i>Lotto A</i>	600	360	216.000
<i>Lotto B</i>	1.200	360	432.000
<i>Lotto C</i>	600	360	216.000
<i>Lotto D</i>	0	360	0
<b>(e) VALORE DI VENDITA SUPERFICI EDIFICABILI (Euro)</b>			<b>864.000</b>

1. Il valore costituisce una stima ipotetica a partire dai dati contenuti nella DGC n. 69 del 17/05/2017 e sarà aggiornato al momento della formazione di apposito bando di gara per l'alienazione dei diritti edificatori acquisiti dal Comune verso privati operatori. Il valore è maggiorato tenendo conto del costo per l'urbanizzazione delle aree e dell'esproprio delle superfici territoriali per la generazione dei diritti edificatori.

### Riepilogo e conclusioni

1. Il Comune dovrà quindi prevedere i seguenti costi:

(a) Realizzazione OO.UU.	= 661.865 €;
(b) Esproprio aree per pubblica utilità	= 1.063.680 €;
(c) Realizzazione complesso scolastico	= 5.440.000 €;
(h) realizzazione compensazione ambientale	= 18.500 €;
-----	
(d) TOTALE COSTI	= 7.184.045 €

2. Il Comune attraverso l'attivazione di gare pubbliche per la messa in vendita dei diritti edificatori acquisiti ricaverà:

(e) Ricavo vendita diritti edificatori	= 864.000 €
-----	

$$(f) \text{ TOTALE RICAVI} = 864.000 \text{ €}$$

3. La differenza tra i costi e i ricavi darà come risultato il valore economico che sarà da reperire attraverso fondi pubblici o risorse del Comune (g).

Pertanto:

$$(g) \text{ VALORE ECONOMICO} = \text{Totale costi (d)} - \text{Totale ricavi (f)} = \\ \text{(da reperire)} \\ = 6.320.045 \text{ €}$$