



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA URBANISTICA  
VIA MEUCCI N° 4



**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"  
IN VARIANTE AL P.R.G.**

<b>ELABORATO N° 12 BIS</b>	<b>RELAZIONE FINANZIARIA</b>		<b>APRILE 2015</b>
<b>PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  Arch. Rosa GILARDI	<b>RESPONSABILE TECNICO</b> Geom. Maria Rosa Mossino  <b>COLLABORATORI TECNICI</b> Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo	<b>COLLABORATORI GRAFICI</b> Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano	

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"  
APPROVAZIONE**

## INDICE

Premessa .....	2
Quadro riepilogativo costi opere urbanizzazione .....	2
Risorse per la realizzazione delle opere di urbanizzazione .....	4
Stima oneri tabellari .....	4
Risorse aggiuntive private.....	6

## **Premessa**

Il presente elaborato illustra sinteticamente i costi delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato (PP) a fronte delle risorse per la loro realizzazione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, di cui agli elaborati allegati al PP, individua gli interventi di urbanizzazione necessari per assicurare l'autonomia funzionale dei nuovi insediamenti residenziali, terziari e commerciali previsti dal Piano Particolareggiato in relazione al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici in ottemperanza ai disposti del P.R.G.. ed alla normativa vigente ed in relazione allo specifico contesto dell'ambito in trasformazione.

Il progetto delle opere riguarda sia gli interventi da realizzare su aree pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione (tabellari e aggiuntivi) da parte dei Soggetti Attuatori sia quelli realizzati a cura e spese degli stessi.

All'interno del P.P. sono state incluse alcune porzioni di aree adiacenti l'ambito d'intervento al fine di raccordare e completare i collegamenti con le aree adiacenti.

La modalità per la realizzazione delle opere in ordine ai tempi di progettazione, realizzazione e collaudo nonché ai costi, al finanziamento e collaudo, contabilità e gestione delle opere, ecc., sono disciplinate dallo Schema di Convenzione Quadro, integrata dalle singole Convenzioni attuative delle 3 Unità di Intervento in cui si articola il PP, UI1 –UI2-UI3 (elaborato n°1), oltre che dalla normativa relativa.

## **Quadro riepilogativo costi opere urbanizzazione**

Il quadro riepilogativo dei costi di urbanizzazione tiene conto sia delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione direttamente da parte dei Soggetti Attuatori sulle aree cedute alla Città sia delle opere da realizzare a cura e spese degli stessi .

Gli importi riportati costituiscono una stima di massima dei costi di realizzazione e fanno riferimento al computo metrico estimativo allegato al PP (elaborato n°6), per il quale è stato applicato il prezziario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte del 2014

Il valore delle opere da realizzare a scomputo degli oneri deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi di cui sopra, ridotto del coefficiente pari al 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 201201479/009, tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città. Gli interventi previsti verranno realizzati inoltre secondo l'articolazione prevista nel Cronoprogramma allegato alla presente relazione.

Le tabelle che seguono, riportano i costi suddivisi tra lotti funzionali di intervento, tale suddivisione è stata proposta in considerazione del probabile differimento temporale dell'attuazione delle UI2 e UI3 rispetto all'attuazione dell'UI1. In tal senso, le opere relative alle UI2 e UI3 vengono aggregate e così riportate nel quadro economico

OPERA	IMPORTO A SCOMPUTO €	IMPORTO OPERE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO A CURA E SPESE €	TOTALE €
-------	----------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>U.I.1</b>			
Lotto funzionale 1 Viabilità	4.817.000,00	600.000,00	
Lotto funzionale 2 Piazze e Parco	1.000.000,00		
Aree a parcheggio C.C. (assoggettato)		3.760.000,00	
Piazze e area parco (assoggettate)		220.000,00	
<b>Totale U.I.1</b>	<b>5.817.000,00</b>		
,,,,,,,,,,sconto 20%	1.163.400,00		
<b>Totale scontato U.I.1</b>	<b>4.653.600,00</b>	<b>4.580.000,00</b>	<b>9.233.600,00</b>

<b>U.I.2 e 3</b>			
Lotto funzionale 3 Viabilità	2.211.000,00		
Lotto funzionale 4 Plazze e Parco	1.511.000,00		
<b>Totale U.I.2 e 3</b>	<b>3.722.000,00</b>		
,,,,,,,,,,sconto 20%	744.400,00		
<b>Totale scontato U.I.2 e 3</b>	<b>2.977.600,00</b>	<b>0</b>	<b>2.977.600,00</b>

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>7.631.200,00</b>	<b>4.580.000,00</b>	<b>12.211.200,00</b>
---------------------------	---------------------	---------------------	----------------------

## Risorse disponibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

### Stima oneri tabellari

Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di una quantità di SLP pari a 81.026 mq destinata per una quota pari a 48.326 mq a residenza e per una quota pari a 32.700 mq ad ASPI/Eurotorino distribuiti in 3 unità di intervento come meglio normato nelle NTA del piano (elaborato n°4), ed articolate come riportato nella tabella sottostante

Descrizione	Unità Intervento 1 mq	Unità Intervento 2 mq	Unità Intervento 3 mq	TOT mq
SUPERFICIE TERRITORIALE	65.545	8.114	45.121	118.780
SLP TOTALE	37.000	9.554	34.472	81.026
SLP RESIDENZIALE	13.500	7.854	26.972	48.326
SLP ASPI	23.500	1.700	7.500	32.700

in base a tale distribuzione gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati in base alle tabelle 2015 ammontano complessivamente a € 13.315.277,90 (di cui € 8.727.248,18 per oo.uu. primaria e € 4.588.029,72 per oo.uu. secondaria), come risulta nella tabella seguente:

CALCOLO OO.UU Unita' intervento 1 (rif. Tabella 2015)			
RESIDENZIALE			
OO.UU	coeff. €/MC 2015	(slp res x 3) mc	importo €
PRIMARIA	22,81	40.500,00	923.805,00
SECONDARIA	24,74	40.500,00	1.001.970,00
	TOT		1.925.775,00
ASPI			
OO.UU	coeff. €/mq 2015	mq	importo €
PRIMARIA	167,50	23.500,00	3.936.250,00
SECONDARIA	30,62	23.500,00	719.570,00
	TOT		4.655.820,00
RIEPILOGO OO.UU U.I. 1			
PRIMARIA RESIDENZA			€923.805,00
PRIMARIA ASPI			€3.936.250,00
TOTALE PRIMARIA			€4.860.055,00
SECONDARIA RESIDENZA			€1.001.970,00
SECONDARIA ASPI			€719.570,00
TOTALE SECONDARIA			€1.721.540,00
TOTALE OO.UU			€6.581.595,00

<b>CALCOLO OO.UU Unita' intervento 2 (rif. Tabella 2015)</b>			
<b>RESIDENZIALE</b>			
OO.UU	coeff. €/MC 2015	(slp res x 3) mc	importo €
PRIMARIA	22,81	23.562,00	537.449,22
SECONDARIA	24,74	23.562,00	582.923,88
TOT			1.120.373,10
<b>ASPI</b>			
OO.UU	coeff. €/mq 2015	mq	importo €
PRIMARIA	134,00	1.700,00	227.800,00
SECONDARIA	30,62	1.700,00	52.054,00
TOT			279.854,00
<b>RIEPILOGO OO.UU U.I. 2</b>			
PRIMARIA RESIDENZA	€ 537.449,22		
PRIMARIA ASPI	€ 227.800,00		
TOTALE PRIMARIA	€ 765.249,22		
SECONDARIA RESIDENZA	€ 582.923,88		
SECONDARIA ASPI	€ 52.054,00		
TOTALE SECONDARIA	€ 634.977,88		
TOTALE OO.UU	€ 1.400.227,10		
<b>CALCOLO OO.UU Unita' intervento 3 (rif. Tabella 2015)</b>			
<b>RESIDENZIALE</b>			
OO.UU	coeff. €/MC 2015	(slp res x 3) mc	importo €
PRIMARIA	22,81	80.916,00	1.845.693,96
SECONDARIA	24,74	80.916,00	2.001.861,84
TOT			3.847.555,80
<b>ASPI</b>			
OO.UU	coeff. €/mq 2015	mq	importo €
PRIMARIA	167,50	7.500,00	1.256.250,00
SECONDARIA	30,62	7.500,00	229.650,00
TOT			1.485.900,00
<b>RIEPILOGO OO.UU U.I. 3</b>			
PRIMARIA RESIDENZA	€ 1.845.693,96		
PRIMARIA ASPI	€ 1.256.250,00		
TOTALE PRIMARIA	€ 3.101.943,96		
SECONDARIA RESIDENZA	€ 2.001.861,84		
SECONDARIA ASPI	€ 229.650,00		
TOTALE SECONDARIA	€ 2.231.511,84		
TOTALE OO.UU	€ 5.333.455,80		

## **Risorse aggiuntive private**

I Soggetti Attuatori, inoltre, in aggiunta alle opere che realizzeranno a propria cura e spesa ed individuate nella tabella relativa ai costi di urbanizzazione, apportano risorse aggiuntive private pari a € 1.000.000 per la realizzazione a propria cura (Società Regio Parco), dei locali da destinarsi a servizi pubblici per una superficie complessiva corrispondente ad almeno 1000 mq.

Sono inoltre previste a cura e spese dei Soggetti Attuatori tutti gli interventi che saranno definiti nel progetto di bonifica.