

PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI COLLEGNO

COLLEGNO RIGENERA

MANDELLI

Un brano di città

A.1 VILLAGGIO MANDELLI ed aree connesse

RELAZIONE FINANZIARIA CON INDAGINE
PRELIMINARE SULLE OPERE PROPOSTE A
SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI

SETTEMBRE 2020

AREA MANDELLI

RELAZIONE FINANZIARIA CONNESSA AL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE ED ARCHITETTONICA “COLLEGNO RIGENERA”

(Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 20/2009 e s.m.i. - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI
DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. 56/77 con dettaglio di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

Proprietà:

nordovest
immobiliare

s.r.l.

Sede operativa: Via Regio Parco 114/A | 10036 Settimo T.se (TO)

Tel. +39 011 8982007 - 8950273

Fax +39 011 8950431

Progetto:

PICCO

architetti
Arch. Cristiano Picco

coll. Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 | 10128 Torino

Tel. +39 011 5617066

Fax. +39 011 539416

Email info@piccoarchitetti.it

Web www.piccoarchitetti.it

STUDIO
MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO
ARCHITETTI

VIA MARTIRI DI BELFIORE 13- 10093-COLLEGNO, TEL/FAX 011/4159472, E-MAIL: studiomantovaniarch@libero.it

Via Martiri di Belfiore, 13 | 10093 Collegno

Tel./fax. 011 415 94 72

Email studiomantovaniarch@libero.it

Web www.mantovaniarchitetti.it

1. PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AD INTERVENTO DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO.	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPRESSE NELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA.....	2
2.1 Riferimenti degli enti gestori delle reti e dei servizi infrastrutturali	5
3. PRIMA ANALISI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE AGLI INTERVENTI EDIFICATORI - AREA DI RIGENERAZIONE RIGU-A.1, SUB-AMBITO 1.....	6
4. RELAZIONE FINANZIARIA	8
4.1 Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta	8
4.2 Contributo relativo al costo di Costruzione.....	8
4.3 Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione	9

1. PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONNESSE AD INTERVENTO DI MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO.

I progetti delle opere di urbanizzazione sono qui portati al grado di sviluppo tecnico richiesto dall'art. 39 della L.R. 70/91; i contenuti saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni maturate e prescrizioni progettuali contenute nelle tavole di progetto allegate.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPRESSE NELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA.

Descrizione sommaria delle opere in progetto:

- Opere di risanamento e di sistemazione del suolo.

L'utilizzo del luogo di progetto si concentra sullo sfruttamento edificatorio di un'area per molti anni adibita a spazio produttivo. Ne consegue che tutto l'ambito è stato assoggettato a verifiche e caratterizzazioni ambientali, capaci di condurre nel dettaglio le prerogative del suolo, una volta ultimati i lavori di completa demolizione dei fabbricati esistenti. Le operazioni delegate alla costruzione di Opere di urbanizzazione primaria a fronte di tali verifiche, si ammettono eseguibili con nessuna specifica condizione di bonifica, come evidenziato dagli approfondimenti eseguiti dallo Studio Genovese incaricato.

- Sistema viario veicolare e pedonale.

Si ribadisce che le strade di penetrazione al lotto di intervento promuovono una nuova viabilità capace di snodarsi quale arteria in direzione di Via De Amicis; con tale spirito ci si è concentrati sulla volontà di adeguare la carreggiata degli assi viari di quartiere con una via veicolare atta ad assorbire la funzione di spartitraffico ma ciò senza influire in alcun modo su dimensioni o modificazioni di transito. Il filo ora definito dalla linea della carreggiata è stato utile per definire rispetto al filo del costruito dimensioni e possibilità di sfruttamento dello spazio residuo; se ne è dedotto che lungo i volumi in progetto si svilupperà la possibilità di adeguare il camminamento pedonale ora quasi inesistente, per il passeggio verso i locali commerciali, o le attività artigianali previste.

La sezione prevalente degli assi viari in progetto è di m 4,00 e di m 8,00 per la doppia corsia; entrambe le situazioni sono provviste di parcheggi a lato in grado di servire gli abitanti potenzialmente insediabili.

Le strade previste in progetto hanno andamento pianeggiante e formate da pavimentazione in binder chiuso, con manto di usura, segnaletica orizzontale e verticale regolamentare. I cordoli a definizione dei marciapiedi o collegamenti pedonali saranno in pietra o cls; saranno dotate di caditoie con intervalli non superiori ai 20 m e collegate in fognatura comunale.

In corrispondenza della zona a parcheggio si prevedono in progetto alberi ad alto fusto aventi altezza minima m 3,00 .

La viabilità pedonale è garantita dalla formazione di marciapiedi aventi larghezza minima m 1,50; nei tratti in cui sono previste scale o rampe di collegamento, queste avranno pedata non inferiore a cm 32 ed alzata cm 14. Allo scopo di evitare barriere architettoniche, sono da prevedere in fase esecutiva percorsi alternativi nelle immediate vicinanze delle scale con percorsi aventi pendenza non superiore all'8%.

A margine dei percorsi pedonali sono previsti apparecchi di illuminazione pubblica (vedi dettaglio nelle tavole di progetto).

- Opere di presa, adduzione e distribuzione idrica.

La rete idrica verrà realizzata con materiali e tecniche solitamente impiegate dal Comune di Collegno in altri rami dell'impianto generale, e cioè: tubazioni in polietilene di idonea sezione, per pressione non inferiore a 9 atm., con riduttore di pressione alla presa; saracinesche in ghisa, corpo ovale, pressione 25 atm.; pozzetti di ispezione di pezzi speciali e apparecchi di manovra; pozzetti di interruzione con

saracinesca di manovra per sezionare l'impianto nel punto più alto dell' anello; pozzetti di carico a monte del pozzetto d'allaccio collegato ad una fossa di scarico; prese antincendio, su manufatto in muratura con sportello, esterno al terreno con attacco speciale secondo le norme dei VV.FF; tutti i pozzetti di allaccio e manovra devono essere in muratura di mattoni intonacati all'interno, di dimensioni idonee all'accesso del personale per verifiche; i contatori delle singole utenze dovranno essere collocati a gruppi di tre fino ad un massimo di sei, entro un contenitore in muratura.

- Rete e impianti smaltimento acque bianche e nere.

In questo progetto è prevista la costruzione di una rete fognaria di tipo separato ovvero per acque bianche meteoriche ed acque nere provenienti dall'uso civile; con la separazione delle reti si ottiene la massima razionalizzazione della rete.

La soluzione adottata consente anche il contenimento della lunghezza della rete nera, minori tratti di rete in galleria, minori pendenze, e scavi per la bianca, non soggetta a depositi ed occlusioni, assenza di odori nelle caditoie stradali, facilità di manutenzione.

La rete separata offre anche garanzia per il rischio di inquinamento, per la buona tenuta idraulica della rete nera, e per la massima facilità di intervento in caso di necessità, bloccando solo la rete necessaria.

a) tracciati della rete

i tracciati delle due reti separate si snodano lungo le arterie interne dell'area interessata dal comparto di intervento, intervenendo a servizio degli edifici che compongono le Unità Minime di Intervento (U.M.I.); il progetto prevede quindi la definizione delle reti di smaltimento servendo i collettori principali siti lungo gli assi stradali interni al comparto e diretti verso via Enrico Fermi ove è localizzato il collettore principale di smistamento.

b) rete meteorica

i collettori per le acque meteoriche correranno quanto possibile in superficie in modo da contenere i volumi di scavo e per poter essere realizzati in trincea, prima di essere immessi nella rete mista saranno sifonati in modo da poter installare caditoie stradali del tipo anche non sifonato di semplice costruzione e facile manutenzione.

Le caditoie avranno griglie di circa 40 X 40 cm. posate in modo da poter servire un'area di scolo di circa 200 mq, le stesse saranno quindi allacciate direttamente alle condotte con tubazioni in PVC di diametro medio 160/200 cm.

I collettori stradali saranno realizzati con tubazioni in c.a. autoportanti di diametro superiore a 30 cm. con rinfianchi in cls RbK 1,5 N/mm².

Le tubazioni di raccolta acque meteoriche sono dimensionate in modo da garantire lo smaltimento ai valori critici delle acque meteoriche, determinato in base alla curva di possibilità climatica locale.

c) rete acque nere

i collettori per le acque reflue civili saranno realizzate in trincea con tubazioni in gres, giunti in poliuretano con diametri variabili tra i 25 ed i 40 cm; saranno posate ad una profondità superiore alla rete delle acque bianche con un minimo di m 1,7 nei tratti più periferici in modo da garantire ed agevolare in ogni caso il coretto allacciamento delle linee frontiste.

La pendenza dei collettori sarà di norma intorno all'1% elevata all'1,5% nei rami più periferici dove possono verificarsi maggiormente pericoli per occlusioni o intasamenti.

Nei tratti molto profondi i collettori invece saranno realizzati in galleria con tubazioni in PVC rinfiancati e bloccati con getti in cls magro.

Gli allacciamenti alle utenze avverranno di norma nei pozzetti alle quote del fondo per garantire una agevole ispezionabilità. Sono previsti a fronte della formazione di rami di raccolta lungo le strade in progetto allacci al collettore principale di via Fermi.

I pozzetti di ispezione saranno di norma del tipo circolare con diametro 90 cm, e posti a circa 40 m di distanza per la rete nera e circa 50 m per la rete di smaltimento delle acque meteoriche; ovvero nei punti di intersezione o nell'incontro di più spechi. Avranno chiusini in ghisa sferoidale di luce netta 60 cm, il fondo sarà realizzato a circa 3/4 di altezza del fondo scorrevole della tubazione.

- Sistema di distribuzione di energia elettrica, canalizzazioni per gas e telefono.

La rete elettrica è composta da distinte linee di alimentazione, in cavo sotterraneo, per le seguenti funzioni:

- case di abitazione – utenze singole,
- zone verdi o di passaggio pubblico pedonale - utenze collettive,
- illuminazione stradale.

La soluzione tecnica dell'impianto, compresa l'eventuale collocazione di una cabina elettrica di trasformazione sarà sottoposta alla preventiva approvazione dell'ENEL.

Tutto quanto costituisce in progetto la rete elettrica nelle quantità e posizioni e viene mantenuto a cura e spese degli attuatori sino alla definitiva cessione al Comune di Collegno delle opere medesime.

Gli attuatori realizzeranno la rete di distribuzione del gas, a bassa pressione, con i materiali idonei e le relative opere di preservazione, secondo progetti approvati dalle competenti autorità tecniche superiori, in conformità alle disposizioni generali di legge vigenti.

L'impianto sarà allacciato alla rete cittadina secondo modalità già approvate dall'ente erogatore.

Analogamente a quanto espresso per la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la rete telefonica è determinata dalle apposite scelte dei Concessionari.

Sono in fase di realizzazione vietate le linee aeree o appese ai fronti degli edifici.

L'ubicazione delle cassette di derivazione e degli armadi di distribuzione deve essere concordata preventivamente con il Comune.

L'area oggetto di intervento sarà allacciata ai pubblici servizi di fognatura nera e acquedotto, collegando la rete dell'urbanizzazione primaria alla rete urbana.

Le opere di tratto di allacciamento saranno immediatamente cedute al Comune di Collegno ed il relativo importo sarà conteggiato, mediante computo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo delle stesse.

I lavori di allacciamento devono essere realizzati prima o contestualmente ai lavori di costruzione della rete dell'urbanizzazione primaria.

I lavori di allaccio alla rete di teleriscaldamento al momento non sono stati computati in quanto la rete cittadina non ha ancora raggiunto il limite delle aree di intervento; ciò però non pone i presupposti per una valutazione economica che negli anni potrebbe subire costruttive modificazioni e porsi come risorsa al completamento delle reti dei servizi primari.

- Spazi attrezzati e verde pubblico di quartiere e piste ciclabili.

Le aree attrezzate a pubblico passaggio saranno dotate di sistemazione a verde con la fornitura e messa in dimora di alberature definite negli elaborati di progetto secondo essenze e posizioni rappresentate. Gli alberi saranno di dimensioni non inferiori ai m 3.00 di altezza e valutata la loro posizione rispetto alle destinazioni a fronte di luoghi come la piazza di relazione le zone zona a parcheggio pubblico i marciapiedi.

- Reti ed impianti di pubblica illuminazione.

La soluzione tecnica dell'impianto compresa l'eventuale collocazione e dimensionamento sarà sottoposta all'approvazione dell'ente distributore.

Per l'utenza collettiva saranno posti in opera pali di illuminazione del tipo già impiegato dalla P.A. in altre situazioni di opere di urbanizzazione.

Per l'illuminazione delle aree private si prevede di collocare in esse pali di illuminazione di altezza non superiore a m 3.00 e nella misura di 1 palo ogni 30 metri di percorso.

La rete di illuminazione degli spazi pubblici a servizio delle strade, della piazza e dei parcheggi in progetto, e delle aree dimesse in genere all'interno del Comparto di intervento, faranno parte dell'impianto pubblico.

- Isole ecologiche.

Dal confronto con la Pubblica Amministrazione è emersa l'esigenza di una raccolta differenziata dei rifiuti più al passo con i tempi, non già parte integrante del progetto preliminare, da concretizzarsi con la formazione di quattro "isole ecologiche".

Tali "isole" sono costituite da contenitori interrati "Easy Underground", tecnologicamente avanzati ed innovativi, per la raccolta differenziata di tutti i tipi di rifiuti, di grande capacità: plastica, carta, indifferenziato (capacità 5 mc) e vetro (capacità 3 mc). Ogni contenitore è composto da una torretta per il conferimento dei rifiuti e da una struttura prefabbricata interrata, tale da nascondere gli aspetti sgradevoli generati dai contenitori tradizionali. I contenitori sono modulari e permettono di creare "isole ecologiche" a seconda delle necessità. Come per il progetto in argomento, la struttura risulta funzionale ai quartieri ad alta densità, garantendo senza barriere architettoniche la fruibilità nel quotidiano a tutte le categorie di utenti.

Approfondendo i contenuti progettuali legittimati alla formazione di una struttura capillare in grado di assorbire tutte le richieste necessarie al fine di agevolare il processo di raccolta differenziata nell'ambito del comparto, si è optato, seppur preliminarmente, ad addomesticare criteri di sviluppo in merito a tale urbanizzazione, fondando il processo su esperienze analoghe maturate nel contesto cittadino ed oggetto di progetti passati. Con tale scrupolo si è fatto specificatamente riferimento allo Strumento Urbanistico adottato quale Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Via Fabbrichetta", ove, per caratteristiche intrinseche al progetto, ed in merito alla trasformazione dei luoghi, si è adeguato lo spazio pubblico alla presenza di dette "isole", garantendo progettualmente e nella realtà due stazioni di raccolta, con una incidenza sul territorio di circa 400 abitanti potenzialmente insediati.

Per analogia a tale situazione, l'aspetto preliminare del progetto in argomento assume per confrontanza oggettiva, a fronte di un ipotetico numero di abitanti potenzialmente insediabili nel nuovo comparto pari a circa 700 unità, la richiesta sul territorio di almeno tre stazioni appaltanti dislocate nell'ambito seguendo un criterio mosso da due elementi fondamentali: una facile e comoda fruizione da parte degli utenti, nonché un'accessibilità veicolare garantita per i mezzi di trasporto delegati alla raccolta.

2.1 Riferimenti degli enti gestori delle reti e dei servizi infrastrutturali

In fase di elaborazione del presente progetto di massima, sono stati individuati gli Enti gestori delle infrastrutture a rete, per l'acquisizione dei tracciati e delle caratteristiche dello stato di fatto esistente, oltreché per una prima verifica tecnica delle previsioni di estensione e servizio dei nuovi insediamenti.

Si riportano di seguito i riferimenti degli enti contattati:

RETE DISTRIBUZIONE ELETTRICA - ENEL spa

Cartografia: sede di Rivoli, Via Asti n. 115/a, riferimento Vottero, tel. 011 8744201

attivazione procedura per nuova rete: Enel Distribuzione fax 800046674

RETE DISTRIBUZIONE GAS - ITALGAS

Sede di Collegno (TO), Via Regina Giovanna n. 25

riferimento: Maurizio Minuz, tel. 3487984438

responsabile: Paolo Pellegrino tel. 011 4088509 paolo.pellegrino@italgas.it

RETE FOGNATURA

Comune di Collegno, Settore Lavori pubblici, Ufficio Fognature, Corso Pastrengo, tel. 011 4015841

RETE ACQUEDOTTO

Società Municipale Acquedotto/fognatura (SMAT) – settore Uffici competenti gestione del territorio,

Corso XI Febbraio – Torino (011 4645356)

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Società SOLE

3. PRIMA ANALISI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE AGLI INTERVENTI EDIFICATORI - AREA DI RIGENERAZIONE RIGU-A.1, SUB-AMBITO 1.

In premessa è necessario porre in evidenza che il definito progetto costituisce il racconto di due ambiti definiti in cartografia quali Sub-ambito 1 e Sub-ambito 2. L'attenzione è qui posta al Sub-ambito 1 e per questo motivo le proiezioni finanziarie analitiche delegate agli atti di sviluppo delle urbanizzazioni connesse, si traducono, seppur in maniera parametrica, per il detto Sub-ambito.

Altro discorso invece si traduce per ciò che riguarda lo sviluppo dell'intera area RIGU-A.1, capace di addomesticare alle volontà dell'intero iter urbanistico un percorso di conoscenza unitario: è per questo motivo che, per dimostrazioni attive dei valori in campo, si traducono in tabelle riassuntive i due distinti ambiti, seppur costituenti un unico luogo di progetto. Partendo da questo presupposto, si dà dimostrazione nel capitolo a seguire che i valori tabellari, prendendo spunto dallo sviluppo unitario, sono volontariamente disgiunti e resi indipendenti per i due Sub-ambiti, ciò con l'intento superiore di dare strutture separate allo sviluppo concertato degli ambiti.

Il criterio per la valutazione di incidenza atta ad identificare il carico sia costruito che economico complessivo delle opere di urbanizzazione primaria incidenti sull'ambito denominato SUB-AMBITO 1, si alimenta con una doppia motivazione di valutazione. La prima analisi si concentra sulla visione complessiva dell'ambito di intervento ed identificando tutte le possibili operazioni costruttive necessarie per argomentare presupposti di un progetto "urbano" da porre a disposizione secondo i criteri stabiliti dal PRGC vigente del comune di Collegno – spazi a servizi, luoghi di insediamento degli edifici, assi stradali principali, zone a filtro quali aree a cuscinetto - da tale spunto ci si è quindi posti nella condizione di, attraverso la stesura di un progetto di massima, evidenziare tutti gli aspetti urbani capaci di contraddistinguere il progetto soprattutto concentrando l'attenzione sui percorsi pedonali, gli assi veicolari sia di quartiere che arterie di più elevata consistenza di traffico, oltreché presupporre contenuti relativi a spazi quali piste ciclabili, porzioni di aree a verde o ambiti addomesticati a barriere antirumore - filtri per diverse tipologie di ambiti costruiti gli uni rispetto agli altri.

Attestandosi al progetto di massima delle opere suddette è stato necessario prevedere una fase di analisi progettuale capace di alimentare il più vicino possibile alla realtà, la costruzione di un intero tassello della città in grado di prendere sviluppo costruttivo nei prossimi anni; da tale operazione iniziale e posta a premessa, si sono quindi identificati i luoghi e gli spazi assegnati secondo le categorie di intervento urbano e da tali quantificazioni è quindi emerso un quadro di insieme sufficientemente leggibile per valutare nei contenuti gli impegni ipotizzabili economicamente per fornire al tessuto urbano un nuovo luogo di progetto.

La seconda analisi che ha permesso di focalizzare i contenuti di un progetto articolato è stata motivata da uno sviluppo di costruzione dei valori economici necessari per la traduzione delle predette opere; a tale spunto ci si è avvicinati con l'intento di fotografare il più vicino possibile tutte le voci di spesa, se pur attraverso il progetto di massima, capaci di scandire le caratteristiche dimensionali degli spazi urbani progettati. Da un approfondimento dei valori e da analisi effettuate su porzioni di territorio già urbanizzati attraverso processi di trasformazione analoghi avvenuti, ci si è adoperati per argomentare sommariamente anche con previsioni di valori parametrici i contenuti del progetto prevedendo nel complesso operazioni edilizie tradizionali con contenuti che al momento – senza ancora un contatto costruttivo con gli uffici competenti del comune Collegno – rimangono circoscritte ad una progettazione lineare e conforme alla procedure analogamente adottate con processi di sviluppo "vicine" al luogo di intervento. Da un approfondimento di tale analisi economica e prima di procedere in una valutazione che da parametrica diventa analitica si è proceduto a quantificare sommariamente i contenuti del progetto stabilendo sulla base dei criteri di valutazione sopra esposti un valore parametrico corrispondente di Euro 110,00 al metro quadro di area di intervento urbano, ciò assegnando caratteristiche facilmente identificabili e tradotte precedentemente quale descrizione sommaria dei processi costruttivi adottati a criterio di base.

Da tale spunto programmatico si è quindi esteso il concetto di traduzione del Sub-ambito 1, ponendo l'attenzione al complessivo intervento di urbanizzazioni primarie. Presupposti di progetto analitici che si confrontano con l'area di intervento urbano quantificata in complessivi mq. 27.687 così derivanti:

- mq previsti in dismissione = 23.023

- mq per viabilità interna pubblica in dismissione = 4.664

a cui corrisponde sommariamente un impegno di spesa presunta di Euro 3.045.570 derivante da:
(27.687 mq x €/mq 110,00).

A tale valutazione si sommano gli importi derivanti dalle opere su aree pubbliche esterne al comparto di intervento, ma funzionalmente interconnesse, quali opere collegate alla parziale ristrutturazione della Via Cernaia, la riorganizzazione del tratto viario prospiciente l'intervento di Via de Amici, nonché la formazione di opere atte a rendere alla sistemazione della Via Torino con percorribilità a 30 km/h. La superficie così individuata è pari a 7.985 mq .

Valutata quindi la superficie di intervento, si agisce nella costruzione del valore economico capace di rispecchiare le risorse necessarie per l'esecuzione delle predette. Lavorando sempre su valori parametrici di riferimento, si deve in questo caso necessariamente valutare la condizione oggettiva secondo cui gli interventi delegati non si misurano con processi di infrastrutturazione completa, ma si riconducono solamente ad opere viarie e di sistemazioni a verde – ne discende, quindi, che il valore posto alla base del procedimento parametrico di riferimento è di 80,00 €/mq, per complessivi (80 €/mq x 7.985 mq) = 638.800 €.

Altra condizione matura a seguito del procedimento di parziale dismissione dell'area di Via Cesare Battisti, per una quantità pari mq 1340 derivanti dal 40% del complessivo – mq 3.350. Le previsioni ammettono quindi la sistemazione complessiva del lotto con caratteri di giardino pubblico, ed operazioni delegate alla piantumazione di arbusti, essenze di media grandezza, spazi contenuti a verde nonché giochi ed attrezzature da esterno quali panchine ed arredi. Sempre con lo spirito di legittimare con la costruzione di un processo di verifica delle consistenze analitiche delle opere previste, e sulla scorta della maturazione di esperienze oggettive, si ammette un valore pari a 70,00 €/mq per tutte le parti pubbliche previste. Ne deriva che il valore complessivo delle opere da condurre a scomputo di oneri concessori si attesta a: (70,00 €/mq x 1.340 mq) = € 93.800 .

Da tali presupposti di progetto gli importi totali corrispondenti al processo formativo delle opere di urbanizzazione primaria a fronte degli insediamenti costruiti, si attesta dunque secondo i criteri di valutazione sopra esposti e basati sommariamente su di un valore parametrico assegnato ad ogni metro quadrato di area in complessivi:

Euro (3.045.570 € + 638.800 € + 93.800 €) = 3.778.170 €

Pone evidenza il fatto che da tale processo formativo di un primo criterio di valutazione economica dell'intervento, ci si è posti nella condizione di aver proposto a dismissione ed assoggettamento aree per una quantificazione che ad oggi trova conforto solamente negli aspetti costruttivi del progetto ma non da un confronto diretto con la pubblica amministrazione – ne consegue che il processo formativo delle predette opere si concentri su spazi sì di carattere pubblico ma orchestrando riserve a quegli spazi pubblici con caratteristiche di assoggettamento.

Il ragionamento costruttivo del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà quindi trovare forma negli idonei approfondimenti atti ad identificare sul posto accorgimenti e strategie costruttive che al momento della stesura dell'indagine preliminare delle opere soggette a scomputo non è possibile concretamente ipotizzare. Ne consegue che tale primo approccio pone le basi per un ragionamento più complesso nei contenuti alimentati da scelte di strategia costruttiva e da confronti con la pubblica amministrazione senza tralasciare gli approfondimenti economici che oggi si pongono alla base del processo di attuazione dello strumento urbanistico; quindi un' analisi più dettagliata dei contenuti potrà essere possibile con la previsione di un processo formativo di idoneo documento quale il computo metrico estimativo delle opere in progetto se pur a carattere preliminare, ma in grado di sviscerare gli argomenti e le voci di spesa del progetto urbano.

A completamento dei ragionamenti sopra maturati è indispensabile procedere ad una naturale distinzione tra opere di urbanizzazione interconnesse esterne alla superficie fondiaria di intervento, ma di proprietà comunale, di cui si è già data contezza precedentemente, piuttosto che opere di urbanizzazione interconnesse di altra proprietà ed incidenti fattivamente nelle logiche del progetto ad una realizzazione immediata: si deve dare atto che tali spazi, non ancora assunti in proprietà, debbano per forza rientrare nelle prerogative del progetto in un secondo momento, e nello specifico nell'attuazione esecutiva del sub-ambito, con traduzione eventualmente di uno stato di convenzionamento idoneo.

4. RELAZIONE FINANZIARIA

La relazione finanziaria riguarda la stima dei costi diretti ed indiretti che derivano al Comune di Collegno dall'attuazione del S.U.E., nonché dei ricavi.

L'attuazione del presente Piano mediante Unità Minime di Intervento all'interno del Comparto di attuazione è finalizzata anche a consentire al Comune l'acquisizione di tutte le aree necessarie all'adeguamento ed al potenziamento della viabilità, e dell'organizzazione degli spazi di relazione quali camminamenti, zone alberate parcheggi ecc., senza dover sopportare necessariamente oneri di procedure espropriative.

I costi per la realizzazione delle opere sono stati valutati sulla base dei progetti e del relativo studio di indagine preliminare.

Si assume a riferimento teorico per il calcolo degli oneri dovuti, facendo tesoro dei disposti del regolamento di applicazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 137 del 27/10/2005, ed in base al costo di costruzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 187 in data 09/11/1994 e successiva determina dirigenziale n. 25 del 17/01/2006, nonché secondo le prerogative scandite con la deliberazione di C.C. n. 82/2017 del 28/09/2017 quale nuovo strumento per il calcolo degli oneri concessori.

4.1 Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta

Secondo il disposto dell'art. 51 della Legge regionale n. 56/77 sono a carico dei proprietari delle aree o aventi titolo che realizzeranno il presente Piano Attuativo, gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano stesso.

Per ogni UNITA' MINIMA DI INTERVENTO – UMI, verranno stabilite in sede di Convenzione le opere che saranno realizzate direttamente dai privati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione indotta saranno utilizzati a copertura parziale dei costi di costruzione di Opere Pubbliche (art. 8 regolamentazione per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione).

Si fa menzione quindi che gli oneri di urbanizzazione indotta possono ritenersi scomputabili limitatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta, previste dal progetto, e funzionali all'intervento edilizio di rigenerazione urbana; si possono così distinguere le determinate opere: parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, nonché sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari, sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, opere atte al consolidamento del terreno, reti di comunicazione.

4.2 Contributo relativo al costo di Costruzione

Ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli n. 3 e 6 della Legge regionale 28/01/1977 n. 10 il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere assunta in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire.

Per l'ammontare del costo vedere tabella n. 1.

TABELLA N. 1 - CONTRIBUTO SOMMARIO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

⁽¹⁾ SUB-AMBITO	⁽²⁾ SLP MAX REALIZZABILE (MQ)	⁽³⁾ COSTO DI COSTRUZIONE (34,00 €/MQ)
Sub-ambito 1	30.781	1.046.554
Sub-ambito 2	3.386	115.124
TOTALE	34.167	1.161.678

La semplificazione quantitativa del contributo relativo al costo di costruzione quale criterio per la determinazione dello stesso è stata assunta in base a valutazioni medie ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 10/05/1977; a fronte di ciò, si è valutato un edificato avente caratteristiche di incremento individuate in classe V, VI, VII e percentuale di incremento pari al 20 – 30%. La formazione di ogni edificio determinerà quindi, nel rispetto di ogni singola domanda di Permesso di Costruire, una valutazione del contributo relativo al costo di costruzione inerente le disposizioni vigenti all'atto della stessa.

4.3 Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alle tabella n. 3 e n. 4 – Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione), alla superficie lorda di pavimento degli edifici compresi nel SUE (tabella 2).

La valutazione del costo delle opere in programma (tabella 5) è effettuata in linea di massima e relativa al solo Sub-ambito 1, e dovrà essere confermata all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, con computo metrico estimativo definitivo accettato dagli uffici tecnici competenti del Comune di Collegno.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri analitici stimati, verrà corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti eventuali avvenuti agli oneri unitari, in vigore all'atto del rilascio del citato Permesso di Costruire.

In conclusione si prende atto che a vantaggio della Pubblica Amministrazione la valutazione degli importi delle opere di urbanizzazione primaria per l'infrastrutturazione dell'intero ambito, supera secondo la stima analitica parametrica i valori di contenuto economico prodotti da una valutazione di stima sintetica secondo l'applicazione degli oneri tabellari derivanti dalla deliberazione di C.C. n. 82/2017 del 28/09/2017 quale nuovo strumento per il calcolo degli oneri concessori.

Per completezza del pensiero, considerando il caso in esame , si deve trarre spunto dal punto 2 del comma 1 dell'art. 45 - ex L.R. 56/77 ove si delinea il periodo: *"qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria."*

TABELLA N. 2 – SLP IN PROGETTO NELL'AMBITO DEL SUE – COME DA PROCESSO DI RIGENERAZIONE.

SUB-AMBITO	SLP IN PROGETTO "terziario/commerciale" (come da processo di rigenerazione)	SLP IN PROGETTO "residenza" (come da processo di rigenerazione)
Sub-ambito 1	4.500 mq	26.281 mq
Sub-ambito 2	3.386 mq	/
TOT. 34.167 MQ		

TABELLA N. 3 – QUADRO TARIFFE DI RIFERIMENTO ONERI TABELLARI

DESTINAZIONE	ONERI PRIMARIA	ONERI SECONDARIA
TERZIARIO/ COMMERCIALE	73,00 €/MQ	13,00 €/MQ
RESIDENZA	37,00 €/MQ	50,00 €/MQ

TABELLA N. 4 – STIMA SINTETICA ONERI DI URBANIZZAZIONE – TABELLARI

SUB-AMBITO	DESTINAZIONE	SLP IN PROGETTO (MQ)	ONERI PRIMARIA (€/MQ)	ONERI SECONDARIA (€/MQ)	TOTALE COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI
Sub-ambito 1	Terziario/ commerciale	4.500,00	328.500,00	58.500,00	387.000,00
	Residenza	26.281,00	972.397,00	1.314.050,00	2.286.447,00
TOTALE ONERI SUB-AMBITO 1					2.673.447,00
Sub-ambito 2	Terziario/ commerciale (*)	3.386,00	247.178,00	44.018,00	291.196,00
TOTALE ONERI SUB-AMBITO 2					291.196,00
TOTALE ONERI AREA DI RIGENERAZIONE RIG-U A.1			1.300.897,00	1.372.550,00	2.964.643,00

TABELLA N. 5 – STIMA ANALITICA (PARAMETRICA) ONERI DI URBANIZZAZIONE

ONERI	OPERE			IMPORTO
OO.UU. PRIMARIA				
	RETE FOGNARIA			
	RETE ACQUEDOTTO			
	VIABILITA', PIAZZE			
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA			
	RETE GAS			
	RETE ELETTRICA			
	RETE TELECOM			
TOTALE OO.UU PRIMARIA				3.778.170
OO.UU. SECONDARIA				
TOTALE OO.UU SECONDARIA				-
ALTRI ONERI:				
ONERI INDOTTI (ART.8)				(*)

(*) In merito agli oneri indotti ,per chiarezza di contenuti, si riportano a seguire le disposizioni integrali all'Articolo 8 del Regolamento per il calcolo e l'applicazione degli oneri di urbanizzazione:

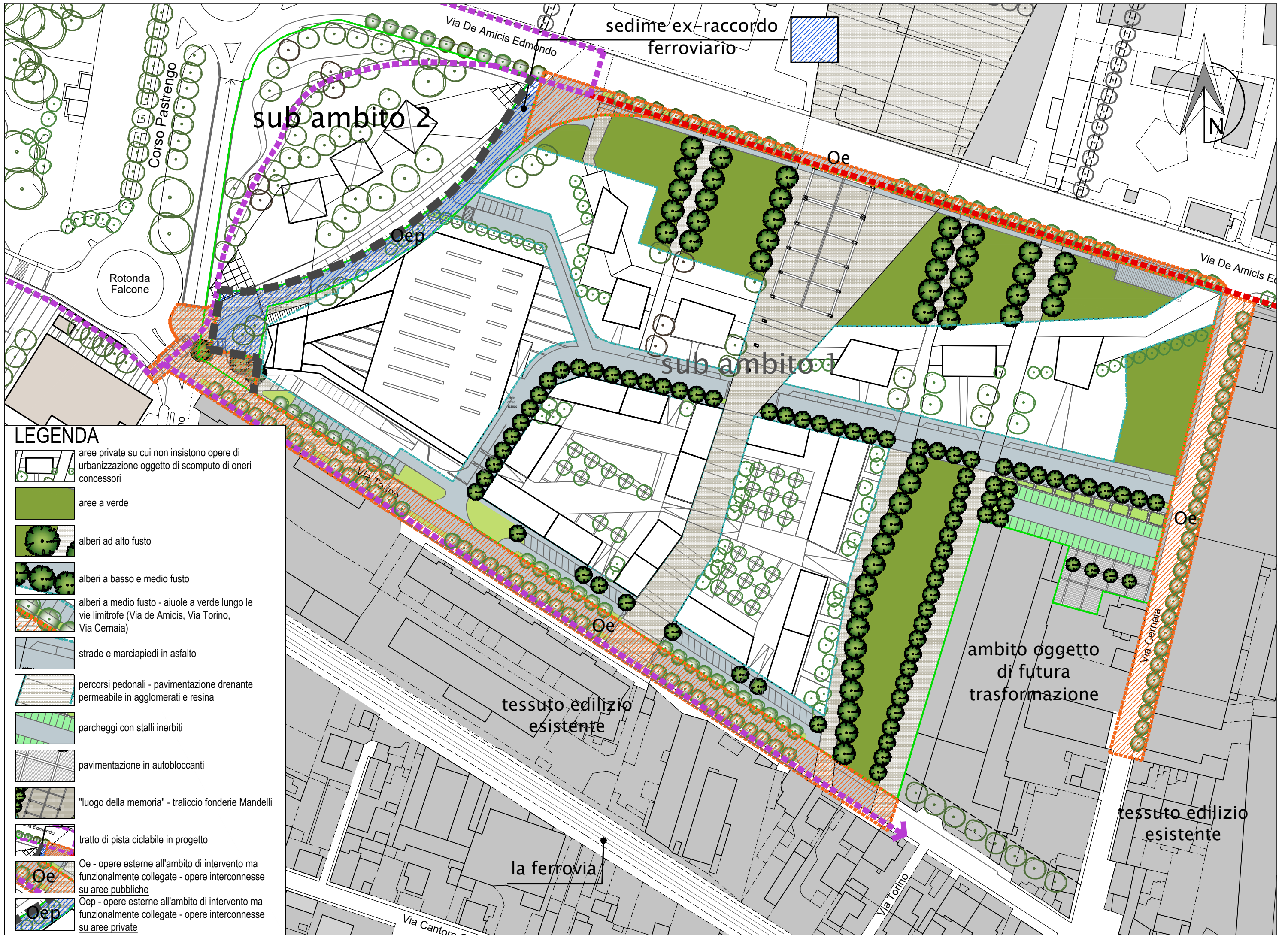
ART. 8 - ONERI INDOTTI

Ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che sono computati analiticamente, relativi ad interventi edilizi ricadenti in zone di espansione, di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica o con obbligo di S.U.E., vanno aggiunti gli oneri per le urbanizzazioni indotte di seguito riportate nella misura del 20% del valore computato analiticamente. Nel caso dei computi effettuati applicando i valori di cui alle tabelle 1-2-3-4, si dà atto che tale onere è già contemplato:

Opere di urbanizzazione indotta:

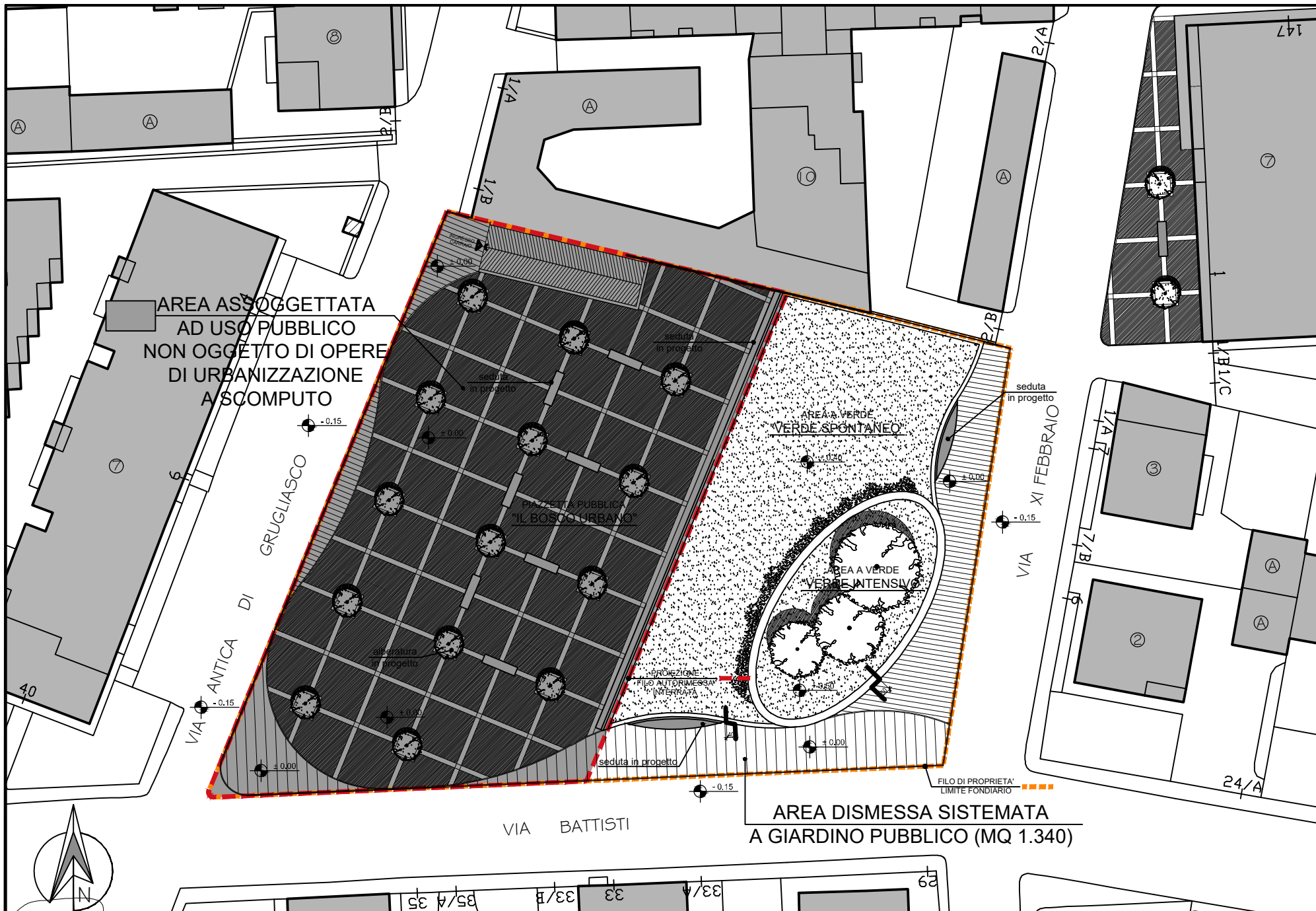
- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
- h) reti di comunicazione telematiche.

ALLEGATI: Indagine preliminare delle opere proposte a scomputo di oneri concessori: sistemazioni superficiali - planimetrie generali.



LEGENDA

-  aree private su cui non insistono opere di urbanizzazione oggetto di scomputo di oneri concessori
-  aree a verde
-  alberi ad alto fusto
-  alberi a basso e medio fusto
-  alberi a medio fusto - aiuole a verde lungo le vie limitrofe (Via de Amicis, Via Torino, Via Cernaia)
-  strade e marciapiedi in asfalto
-  percorsi pedonali - pavimentazione drenante permeabile in agglomerati e resina
-  parcheggi con stalli inerbiti
-  pavimentazione in autobloccanti
-  "luogo della memoria" - traliccio fonderie Mandelli
-  tratto di pista ciclabile in progetto
-  Oe - opere esterne all'ambito di intervento ma funzionalmente collegate - opere interconnesse su aree pubbliche
-  Oep - opere esterne all'ambito di intervento ma funzionalmente collegate - opere interconnesse su aree private



AREA DISMESSA SISTEMATA
A GIARDINO PUBBLICO (MQ 1.340)

ALLEGATO A RELAZIONE FINANZIARIA - INDAGINE PRELIMINARE DELLE OPERE PROPOSTE A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI:
SISTEMAZIONI SUPERFICIALI AREA CONNESSA DI VIA BATTISTI - PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:500