

CITTA' DI NARDO'

Provincia di Lecce

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA del Comparto 5 del P.R.G. di Nardò

Proponente: Percon srl
via Tibullo n. 20
00193 Roma
P.Iva: IT11295330960
Leg. Rapp. Dott. Roberta Perrotta



timbro e firma

Progettazione del PUE:

Ing. Gregorio RAHO
via Raho, 41 - 73048 Nardò (LE)
tel. 0833.872044 - e_mail: ing.gregorioraho@gmail.com

Ing. Alessandro RIZZO
viale Aldo Moro, 12 - 73100 Lecce
tel. 0832.099585 - e_mail: ale.rizzo@tin.it

timbro e firma

data

Giugno 2022

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Allegato

C

1 - Oggetto

La presente relazione economico-finanziaria contiene la stima parametrica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi per l'attuazione del Comparto 5 del Piano Regolatore Generale del Comune di Nardò, previa progettazione esecutiva, secondo gli schemi di massima contenuti negli elaborati della proposta di Piano Urbanistico Esecutivo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sono le seguenti:

- Viabilità di lottizzazione e parcheggi pubblici, compresi i marciapiedi e sistemazioni contigue;
- Estendimento rete gas esistente;
- Estendimento rete fognatura nera esistente;
- Potenziamento rete fognatura bianca esistente;
- Estendimento rete elettrica (forza motrice) esistente;
- Rete di pubblica illuminazione;
- Rete telefonica (predisposizione);
- Verde pubblico attrezzato.

Le quantità indicate sono ricavate, arrotondando per eccesso, dalle tavole di progetto, come esplicitato per ciascuna voce nel relativo paragrafo della Relazione Generale. Il costo unitario degli interventi è stato stimato sulla base di analisi dei prezzi, tenendo conto del prezziario regionale per le OO.PP. 2022 e dei prezzi effettivamente riscontrati sul mercato locale per analoghe tipologie di opere.

In particolare, le stime seguenti fungeranno da riferimento per la quantificazione delle garanzie fidejussorie che i lottizzanti dovranno presentare ai sensi della *Convenzione* che regola l'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo.

La realizzazione da parte della Società Lottizzante e la cessione al Comune delle suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche in considerazione del valore delle maggiori superfici cedute al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria rispetto alle previsioni di legge, avverrà ad integrale scomputo di tutte le somme dovute dalla stessa al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione degli interventi privati in attuazione del P.U.E.; in sede di rilascio dei titoli

edilizi, pertanto, dovrà essere corrisposta al *Comune di Nardò* esclusivamente la quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione.

2 - Stima parametrica dei costi di urbanizzazione primaria

2.1 Viabilità di lottizzazione e parcheggi pubblici, compresi i marciapiedi e sistemazioni contigue

La seguente stima è riferibile anche ai costi da sostenersi per la realizzazione dei parcheggi pubblici (opere di urbanizzazione secondaria), costruttivamente assimilabili alla rete viabilistica.

Realizzazione della rete viaria, incluse le aree a parcheggio comprendente:

- Scavo di sbancamento a sezione aperta da eseguirsi con mezzi meccanici, compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti e la regolarizzazione del fondo, in rocce sciolte (argilla, sabbia, terreno vegetale o simili, con trovanti fino a 1 mc), fino ad una profondità di cm. 50 circa, compreso l'eventuale trasporto a recupero/rifiuto del materiale non riutilizzabile nell'ambito del cantiere.
- Formazione di fondazione stradale di spessore medio pari a circa cm. 30 dopo la costipazione, da eseguirsi in misto granulare stabilizzato con aggregati naturali, artificiali o riciclati in conformità alle vigenti normative. Compresa la sagomatura delle scarpate e delle cunette laterali.
- Formazione di strato di base stradale con aggregati naturali, artificiali o riciclati in conformità alle vigenti normative, compresi materiali ed attrezzature per la realizzazione secondo le modalità prescritte dalle vigenti norme tecniche. Spessore medio pari a circa cm. 20 dopo la costipazione.
- Conglomerato bituminoso per strato di collegamento costituito da miscelati aggregati e bitume (binder) confezionato a caldo in idonei impianti e steso in opera con vibrofinitrice previa bitumatura di ancoraggio sul sottofondo rullato, dello spessore medio di cm. 7.

- Conglomerato bituminoso per strato di usura del tipo drenante e fonoassorbente (tappetino) confezionato a caldo in idonei impianti con bitumi modificati con polimeri secondo le vigenti norme tecniche e steso in opera con vibrofinitrice previa bitumatura di ancoraggio sul sottostante binder e rullato sino ad ottenere il prescritto indice dei vuoti, dello spessore medio di cm. 3.

Costo unitario stimato rete viaria **€ 35,00/mq**, comprensivi dei costi per segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Totale costo rete viaria, incluse le aree a parcheggio: mq 1650 x € 35,00/mq = **€57.750,00**

Realizzazione dei marciapiedi, comprendente:

- Scavo di sbancamento a sezione aperta da eseguirsi con mezzi meccanici, compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti e la regolarizzazione del fondo, in rocce sciolte (argilla, sabbia, terreno vegetale o simili, con trovanti fino a 1 mc), fino ad una profondità di cm. 50 circa, compreso l'eventuale trasporto a recupero/rifiuto del materiale non riutilizzabile nell'ambito del cantiere.
- Formazione di fondazione stradale di spessore medio pari a circa cm. 50 dopo la costipazione, da eseguirsi in misto granulare stabilizzato con aggregati naturali, artificiali o riciclati in conformità alle vigenti normative. Compresa la sagometura delle scarpate e delle cunette laterali.
- Formazione di marciapiede eseguito con: misto cava stabilizzato con il 6% del peso in cemento, dello spessore di cm.13-15 dopo la rullatura; cordoni per marciapiedi in conglomerato cementizio vibrocompresso della sezione di cm 12x25, posti in opera su strato di fondazione in cemento; pavimentazione in pietrini di cemento dello spessore di cm. 2,5 su allettamento in malta cementizia.

Costo unitario stimato marciapiedi **€ 55,00/mq**.

Totale costo marciapiedi: mq 555 x € 55,00/mq = **€30.525,00**

Sistemazioni contigue alle aree a parcheggio: sistemazione aiuole con terreno vegetale, piantumazione essenze arboree ed abustive, ecc.

Costo unitario stimato sistemazioni contigue aree a parcheggio **€15,00/mq**.

Totale costo sistemazioni contigue aree a parcheggio: mq 225 x € 15,00/mq = **€3.375,00**

2.2 Estendimento rete gas

Fornitura e posa in opera a profondità di legge di rete gas realizzata con tubazioni in PE di diametro da determinare in fase esecutiva, completa di tutti i pezzi speciali occorrenti. Compreso ogni onere relativo allo scavo, al reinterro, alla giunzione tra i tubi ed alla rete esistente, alla eventuale formazione di pozzetti con chiusino in ghisa carrabile ove necessario ed incluso quanto occorre a dare l'opera perfettamente funzionante.

Costo unitario stimato per estendimento della rete gas **€170,00/m**.

Totale costo per estendimento della rete gas: m 120 x € 170,00/m = **€20.400,00**

2.3 Estendimento rete fognatura nera

Fornitura e posa in opera ad idonea profondità, comunque non inferiore a m. 1,5 dal piano stradale, di rete di fogna nera realizzata con tubazioni in PVC DN 200 mm. o comunque da determinare in fase esecutiva, completa di tutti i pezzi speciali occorrenti. Compreso ogni onere relativo allo scavo, alla formazione del letto di posa, al reinterro, alla realizzazione di un pozzetto di testata, un pozzetto di ispezione e di un pozzetto di intercettazione per l'immissione nella rete esistente, delle dimensioni nette di cm. 120x120 ed idonea profondità, coperti da soletta carrabile con chiusino passo d'uomo in ghisa sferoidale carrabile serie pesante, ed incluso quanto occorre a dare l'opera perfettamente funzionante.

Costo unitario stimato per la rete fognatura nera **€120,00/m**.

Totale costo per la rete fognatura nera: m 70 x € 120,00/m = **€8.400,00**

2.4 Potenziamento rete fognatura bianca

Potenziamento della rete di fognatura bianca mediante realizzazione di 4 caditoie quaduple, due nuovi pozzetti di intercettazione per immissione nella rete esistente, tubazioni di raccordo in PVC di idoneo diametro, compreso ogni onere per scavi, reinterri e ripristini stradali sulla viabilità esistente.

Costo complessivo a corpo stimato per potenziamento rete fognatura bianca **€8.000,00.**

2.5 Estendimento rete elettrica (forza motrice) esistente

Fornitura e posa in opera ad idonea profondità, di rete elettrica con cavi di idonea sezione in cavidotto interrato, da realizzarsi in connessione alla cabina elettrica esistente. Compreso ogni onere relativo allo scavo, alla formazione del letto di posa, al reinterro, alla realizzazione di n. 8 pozzetti stradali di derivazione, sezionamento ed ispezione con chiusino in ghisa sferoidale carrabile serie pesante, ed incluso quanto occorre a dare l'opera perfettamente funzionante.

Costo unitario stimato per la rete elettrica **€45,00/m.**

Totale costo per la rete elettrica: $m\ 340 \times €\ 45,00/m = €\ 15.300,00$

2.6 Rete di pubblica illuminazione

Costruzione di impianto di pubblica illuminazione realizzato con pali di acciaio zincato di altezza m. 8 fuori terra, posto in opera in plinto portapalo prefabbricato con pozzetto di derivazione con chiusino in ghisa carrabile con armature stradali complete di lampade LED, analoghe a quelle esistenti in prossimità dell'area di intervento, armadio stradale in vetroresina a doppio scomparto provvisto di quadro di comando e temporizzazione e contatore di alimentazione, linea di alimentazione di idonea sezione interrata in cavidotto, rete di terra con idonei dispersori. Incluso ogni onere per scavo, reinterro, collegamento alla cabina elettrica esistente, ripristini stradali in corrispondenza degli attraversamenti

della viabilità esistente, formazione di pozzetti di ispezione e quant'altro occorrente all'opera funzionante eseguita a perfetta regola d'arte.

Costo unitario stimato ciascun palo **€1.600,00 cad.**

Totale costo per la rete di pubblica illuminazione: 12 pali x € 1600,00 cad. = **€19.200,00**

2.7 Predisposizione rete telefonica

Predisposizione rete telefonica mediante fornitura e posa in opera di cavidotto in PVC DN 120 interrato ad idonea profondità, con n. 3 "camerette" per rete telefonica e fibra ottica delle dimensioni minime di cm. 120x80 complete di chiusino in ghisa sferoidale carrabile serie pesante. Costo unitario stimato per predisposizione rete telefonica **€40,00/m.**

Totale costo per predisposizione rete telefonica: m 135 x € 40,00/m = **€5.400,00**

2.8 Sintesi costi di urbanizzazione primaria e aree di parcheggio

Opera	Unità di misura	Quantità	Costo unitario	Totale
Rete viaria, incluse le aree a parcheggio	mq	1.650	€ 35,00	€ 57.750,00
Marciapiedi	mq	555	€ 55,00	€ 30.525,00
Sistemazione aree contigue ai parcheggi	mq	225	€ 15,00	€ 3.750,00
Estendimento rete gas	m	120	€ 170,00	€ 20.400,00
Estendimento rete fognatura nera	m	70	€ 120,00	€ 8.400,00
Potenziamento rete fognatura bianca	a corpo	-	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Estendimento rete elettrica	m	340	€ 45,00	€ 15.300,00
Rete di pubblica illuminazione	cad. corpo illuminante	12	€ 1.600,00	€ 19.200,00
Predisposizione rete telefonica	m	135	€ 40,00	€ 5.400,00
Totale costi opere di urbanizzazione primaria				€168.725,00
Spese tecniche e di collaudo				€ 21.000,00
Totale in arrotondamento				€190.000,00

3 - Stima parametrica dei costi di urbanizzazione secondaria

3.1 Realizzazione parco di quartiere attrezzato

Realizzazione parco di quartiere mediante sistemazione del terreno, predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione impianto di pubblica illuminazione, piantumazione arboree ed arbustive, fornitura e posa in opera di arredo urbano (panchine, cestini, rastrelliere per biciclette, ecc.) e giochi per bambini.

Costo unitario stimato per realizzazione di parco di quartiere attrezzato **€40,00/mq.**

Totale costo stimato per realizzazione di parco di quartiere attrezzato: $m\ 3.986 \times €\ 40,00/m = €159.440,00$

Si rimanda al precedente paragrafo 2.1 per la stima dei costi necessari alla realizzazione dei parcheggi pubblici, costruttivamente assimilabili alla rete viabilistica.

4 - Stima del contributo per opere di urbanizzazione da corrispondersi per mq di costruzione a destinazione commerciale

Le considerazioni seguenti consentono di stimare l'entità della quota parte del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si sarebbe dovuto corrispondere sulla base di quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14/03/2022 avente ad oggetto "*Art. 16 DPR 380/2001. Aggiornamento tabelle oneri di urbanizzazione e costo base per determinare il contributo di costruzione per l'anno 2022*".

Sulla base dei valori riportati alla tabella 1.a allegata alla suddetta deliberazione, è stato preso a riferimento, in assenza di un valore specifico relativo al Comparto 5 della zona C1, il valore medio del costo base relativo a tutti i comparti della zona C1 adeguato e parametrato agli interventi di nuova costruzione. Tale valore è pari a: $(€ 38,44 + € 37,20 + € 37,80 + € 38,02 + € 37,10 + € 38,17 + € 38,47 + € 37,83) / 8 = € 37,88/\text{mq}$.

Prendendo a riferimento la proposta progettuale di cui alla tavola 7 del Piano, che prevede la realizzazione di una struttura commerciale M2 con superficie lorda di pavimento di circa 1910 mq, si può pervenire ad una stima del contributo per opere di urbanizzazione da corrispondersi pari a € **72.350,00** circa, di molto inferiore al valore stimato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la Società proponente assumerà l'obbligo di realizzare, secondo le previsioni della Convenzione di Piano.