



REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SALE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



PEC TCA
Piano Esecutivo Convenzionato
(attuazione ex art. 43 L.R. 05/12/1977, n. 56, ed ex art. 15 N.T.A. del P.R.G.C.)

PROGETTO DEFINITIVO

Committente:

T.C.A. S.p.a.
Via Gramsci, n. 10/b
15045 Sale (AL)

Progettista:

Ing. Enrico Ramassa

Oggetto:

RELAZIONE FINANZIARIA

Progetto n.

GR-211.03

Data:

Elaborato da:

Approvato da:

Revisione:

1

03 Luglio 2023

Revisioni:

n.	Data	Elaborato da	Approvato da
1	01.12.23		
2			
3			
4			
5			



Via Pietro Isola, 35A – 15067 Novi Ligure (AL)
Tel. +390143542213 – fax +390143542214
e-mail info@grprogetti.com

1. PREMESSA	2
2. TERRENI IN DISPONIBILITA'	2
3. ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONE STANDARD	3
3.1. Viabilità in progetto	3
3.2. Standard Urbanistici	3
4. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	3
5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE	4
6. VERIFICA ONERI DI URBANIZZAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 28 APRILE 2023	5

1. PREMESSA

Nella presente relazione vengono illustrati gli aspetti finanziari relativi al PEC TCA.

2. TERRENI IN DISPONIBILITA'

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato viene redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 05 Dicembre 1977, n. 56, e s.m.i. in attuazione delle previsioni di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Sale relativamente all'area Produttiva di nuovo impianto D1, zona in fregio a Via Gramsci.

Gli immobili oggetto del presente P.E.C. sono distinte a Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sale come di seguito riportato:

N.C.T. nuovo catasto terreni del Comune di Sale		Proprietà	Superfici catastali da perimetrazione e di P.R.G.C. (comparto D1) mq.	Superfici catastali oggetto di P.E.C. (*) mq.	Superfici catastali non oggetto di P.E.C. (*) mq.	Superfici catastali oggetto di intervento mq.
Foglio	Mapp.					
n.	n.					
20	60	TCA	1.970,00	1.970,00	0,00	1.970,00
20	61	TCA	1.580,00	1.580,00	0,00	1.580,00
20	507	TCA	1.490,00	1.490,00	0,00	1.490,00
20	505	TCA	1.130,00	1.130,00	0,00	1.130,00
20	503	TCA	1.638,00	1.638,00	0,00	1.638,00
20	512	TCA	2.409,00	2.409,00	0,00	2.409,00
			10.217,00	10.217,00	0,00	10.217,00

(*) ai fini delle verifiche di capacità insediativa/edificatoria

La superficie territoriale St coincide con la superficie catastale in disponibilità e risulta pari a 10.217,00 mq.

3. ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONE STANDARD

Il totale delle quantità edificabili viene ripartito su un unico lotto, avente le seguenti principali caratteristiche dimensionali e di capacità edificatoria; di seguito vengono dettagliate le aree a standard oggetto di monetizzazione:

3.1. Viabilità in progetto

Viabilità sede stradale da assoggettare = 810,00 mq

3.2. Standard Urbanistici

TOTALE STANDARD DOVUTI:

20% di St (10.217,00 mq) = 2.043,40 mq

Reperimento Standard

Parcheggi pubblici = 315,00 mq

Verde Pubblico = 100,00 mq

TOTALE AREE A STANDARD ASSOGGETTATE

AD USO PUBBLICO = 415,00 mq

Aree da Monetizzare 2.043,40 mq – 415,00 mq = 1.628,40 mq

AREE ASSOGGETTATE = 810,00 mq + 415,00 mq = 1.225,00 mq

AREE MONETIZZATE = 1.628,40 mq

La monetizzazione delle aree viene fatta applicando i valori rivalutati con Determinazione Nr. 9SUE/2023 del 16 Giugno 2023 dal Comune di Sale che prevede per le Aree produttive un valore di monetizzazione a mq al 31/04/2023 pari a 6,05 €.

Importo aree da monetizzare pari a $1.628,40 \text{ mq} \times 6,05 \text{ €/mq} = \underline{\underline{9.851,82 \text{ €}}}$
Somma che il proponente verserà al Comune di Sale all'atto della stipula della Convenzione.

4. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati applicando gli oneri di urbanizzazione approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28 Aprile 2023.

Alla Tabella B1 PER LE ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE - CLASSE B - dens. > 150 mq/add. - 1.1 indust. Trasn. Mat. Prime

Oneri	Superficie totale di calpestio per solaio	Costo opere di Urbanizzazione primarie per unità di utenza e per attività produttive	Costo opere di urbanizzazione secondaria in base al numero degli addetti modificate con il coefficiente (K= 0.99 per attività con addetti <50)	Contributo necessario al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi	Parziale oneri di urbanizzazione
	mq	€/mq	€/mq	€/mq	€
OO.UU Primaria	3.060,00	3,05			9.333,00
OO.UU Secondaria	3.060,00		0,99		3.029,40
Costo smaltim. Rifiuti	3.060,00			1,54	4.712,40
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE					17.074,80

5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Nell'elaborato GR-211.03 viene riportato il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione calcolato con il Prezziario Regione Piemonte 2023, dal quale si evince in calcolo analitico delle opere di urbanizzazione primarie di seguito viene riportata una tabella riepilogativa:

STRADA PUBBLICA

Sistemazione preliminare – Scavi apprestamenti	12.802,40 €
Rete fognaria	39.542,12 €
Rete acquedottistica	9.939,87 €
Rete pubblica illuminazione	28.149,05 €
Rete elettrica	9.994,38 €
Rete telefonica	11.530,85 €
Rete gas metano	7.484,96 €
Viabilità pubblica	57.634,70 €
Segnaletica stradale	613,80 €

Totale Capitolo VIABILITA' in PROGETTO 177.692,13 €

PARCHEGGIO PUBBLICO

Sistemazione preliminare	5.313,00 €
Rete fognaria	14.140,65 €
Rete pubblica illuminazione	6.287,58 €
Viabilità pubblica	21.527,39 €
Verde Pubblico	702,68 €
Segnaletica stradale	465,63 €

Totale Capitolo PARCHEGGIO PUBBLICO 48.436,93 €

SICUREZZA

	16.335,26 €
Totale Capitolo SICUREZZA	16.335,26 €

TOTALE 242.464,32 €

6. VERIFICA ONERI DI URBANIZZAZIONE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 28 APRILE 2023

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, pari a 242.464,32 €, risultano maggiori degli oneri di urbanizzazione primarie pari a 9.333,00 €.

Gli oneri di urbanizzazione secondarie e gli oneri relativi ai costi di gestione dei rifiuti, di seguito dettagliati, verranno monetizzati prima del rilascio del permesso di costruire del fabbricato.

OO.UU. secondaria	$3.060,00 \text{ mq} \times 0,99 \text{ €/mq} =$	3.029,40 €
Costo smaltimento Rifiuti	$3.060,00 \text{ mq} \times 1,54 \text{ €/mq} =$	<u>4.712,40 €</u>
TOTALE=		7.741,80 €