

**Marc'Aurelio  
Santi**  
ingegnere

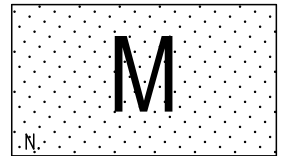
Committente: SIGG:VACCARI DONATELLA-VERTECHY FEDERICA-VERTECHY BARBARA-VERTECHY ROCCO-VERTECHY GIUSEPPE  
SIGG:BERTOLANI PAOLA-BERTOLANI GIUSEPPE-BERTOLANI FRANCA-PELLACANI SERGIO

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO C5

Ubicazione: CARPI - VIA TRE PONTI ANG. VIA CORBOLANI

Tavola:

Note: RELAZIONE OPERE A SCOMPUTO



N.

Rapp.:

Data: 10.12.21

Agg: 28.07.23

Studio Tecnico - Via C. Cattaneo n. 17 - Tel. 059/622.90.07 - Fax 059/622.09.99 - 41012 Carpi (MO) - E-Mail:ingsanti@ingsanticarpi.eu



## RELAZIONE ONERI E SCOMPUTO

La progetto del Comparto di trasformazione C5, considerato il comune interesse fra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale alla realizzazione, nell'area di cessione posta sul lato sud del comparto, di una vasta area a Parco, prevede l'applicazione delle possibilità di scomputo oneri previste dalla Delibera di Assemblea Legislativa del 20/12/2018 (n. 186 (DAL 186/2018) specificate nell'art. 6.1 "Scomputo del Contributo di Costruzione" con indicazione delle modalità di scomputo nei successivi articoli.

In particolare l'art. 6.1.2 afferma:

"6.1.2: Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6."

Nel caso in esame il Soggetto attuatore si obbliga:

1- a realizzare a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria; interne al comparto

2- a realizzare a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione del Parco pubblico urbano previsto sull'area di cessione e posto al sul lato sud del comparto di trasformazione;

3- a realizzare a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria extra-comparto

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria (U1) all'interno del comparto, da trendicontare ai sensi del punto 6.1.6 della DAL, ammonta a € 672.381,05; per le opere di urbanizzazione primaria richiesta dall'amministrazione extra-comparto € 128.051,70 e per le opere di urbanizzazione secondaria € 218.062,88 riferito al verde (rif. Elaborato -COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI).

Le tariffe espresse dalla Delibera 186/2018 per U1 e U2, in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica e del rapporto di incidenza che nel caso specifico (nuova costruzione in territorio non urbanizzato) è uguale a 1, sono:

L'ammontare provvisorio degli oneri di U1 e U2 dovuti dal Soggetto Attuatore o da suo avente causa è stato calcolato, entrambe fondate su una capacità edificatoria pari a 5.531,10 mq di Superficie Utile (Su):

1. l'edificazione complessiva del comparto comporterà la costruzione di 5.531,10 mq. di Superficie Utile e pertanto l'onere U1+U2, calcolato secondo la vigente tariffa di 195 €/mq. di Su ammonta a :

$$(5.223.00 \text{mq.} \times 195 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 1.018.485,00$$

Analiticamente,

con la tariffa vigente di 85 €/mq. di Su, porta ad un complessivo monte oneri di U1 uguale a:

$$(5.223,00 \text{ mq} \times 85 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 443.955,00 \text{ (U1)}$$

con la tariffa vigente per U2, pari a 110 €/mq, porta ad un monte oneri di U2 uguale a:

$$(5.223.00 \text{mq} \times 110 \text{ €/mq.}) = \text{€ } 574.530,00 \text{ (U2)}.$$

In ogni caso il limite dello scomputo oneri è dato dal monte oneri di U1 + U2 , ossia dalla SU oggi ipotizzata in 5.223,00 mq, per la tariffa oneri oggi vigente di 195 €/mq, e che lo scomputo dei costi delle opere di U1 e delle eventuali U2 non potrà superare il monte oneri.

Rimane inteso che, al rilascio di tutti i titoli edilizi, dovrà essere versato dall'avente titolo l'onere relativo alla quota del costo di costruzione (QCC).