

5. VERIFICA FINANZIARIA RESTANTI COMPARTI EDIFICATORI

_ LOTTO DI INTERVENTO - "COMPARTO B" (proprietari aderenti al Piano di Coordinamento approvato)

Dati Plano-Volumetrici dell'Area

ST = mq. 25.131,00
ACE + VE = mq. 17.592,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 7.539,00 (pari al 30% di St)

S.U.L. - Superficie Utile Lorda

S.U.L. = St x 0,200 = 25.131,00 x 0,200 = mq. 5.026,20

_ QUANTIFICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria) - "COMPARTO B"

Estratto delle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo:

Ambiti di Trasformazione Ut < o = a 0,35 mq./mq.

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = €/mq. 49,60

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = €/mq. 49,79

TOTALE OO.UU. = €/mq. 99,39

N.B.: Tale costo unitario al mq. è da intendersi riferito ai mq. di S.U.L. realizzabili sull'Area Edificabile

ONERI DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA "COMPARTO B"

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = mq. 5.026,20 x €/mq. 49,60 = € 249.299,50

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = mq. 5.026,20 x €/mq. 49,79 = € 250.254,50

TOTALE OO.UU. = € 499.554,00



_ LOTTO DI INTERVENTO - "COMPARTO NON ADERENTE AL PIANO DI COORDINAMENTO"

Dati Plano-Volumetrici dell'Area

ST = mq. 18.569,00
ACE + VE = mq. 12.999,00 (pari al 70% di St)
VS = mq. 5.570,00 (pari al 30% di St)

S.U.L. - Superficie Utile Lorda

S.U.L. = St x 0,200 = 18.569,00 x 0,200 = mq. 3.713,80

_ QUANTIFICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria)

Estratto delle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo:

Ambiti di Trasformazione Ut < o = a 0,35 mq./mq.

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = €/mq. 49,60

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = €/mq. 49,79

TOTALE OO.UU. = €/mq. 99,39

N.B.: Tale costo unitario al mq. è da intendersi riferito ai mq. di S.U.L. realizzabili sull'Area Edificabile

ONERI DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA "COMPARTO B"

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA = mq. 3.713,80 x €/mq. 49,60 = **€ 184.204,48**

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA = mq. 3.713,80 x €/mq. 49,79 = **€ 184.910,10**

TOTALE OO.UU. = € 369.114,58

_ STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI

Si procede ad una sintetica stima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in riferimento al comparto edificatorio denominato "Comparto B". Tale stima, come già concordato con il settore Lavori Pubblici, prende in considerazione l'incidenza al mq. delle opere di urbanizzazione progettate e computate sul Comparto A.

INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPARTO A

- Opere di viabilità e Servizi pubblici (Fognatura, Acquedotto, Illuminazione Pubblica e Segnaletica)

€ 175.711,41 su una sup. in cessione Vs pari a mq. 2.511,00 € /mq. **68,87**

- Opere di Verde pubblico (comprehensive di impianto di irrigazione)

€ 97.885,44 su una sup. in cessione Vs pari a mq. 1.365,00 € /mq. **63,42**

_ OPERE DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria) - COMPARTO B

Individuazione Aree in Cessione - Vs:

Area di Viabilità : mq. 3.916,00

Area a Verde Pubblico: mq. 1.654,00

Stima delle Opere di viabilità e Servizi pubblici: mq. 3.916,00 x €/mq. 68,87 = € 269.694,92

Stima delle Opere di Verde Pubblico: mq. 1.654,00 x €/mq. 63,42 = € 104.896,68

TOTALE STIMA OO.UU. € 374.591,60

_ CONCLUSIONI

Alla luce della stima sopraesposta, si ritiene che i vari comparti edificatori possano essere considerati pienamente indipendenti tra loro e autonomamente attuabili in quanto l'importo relativo alle Opere di Urbanizzazione risulta livellato nei singoli comparti all'importo che sarebbe comunque dovuto per gli Oneri di Urbanizzazione comunali. Le quote in extra-oneri risultano proporzionali su tutti i singoli comparti.

In fede,

CUNEO, lì _____