

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON D.G.C.

N.151/2021 DEL 10/08/2021

INTEGRAZIONE VOLONTARIA IN RECEPIMENTO DELL'OSSERVAZIONE ESPRESSA DALLA PROVINCIA DI MODENA CON ATTO PRESIDENZIALE n. 55 DEL 15/03/2023

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

RELAZIONE ONERI E SCOMPUTI

Elaborato n°

L

scala:

PROPRIETA':

CONTROCAMPO Srl
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

Dott. Andrea Pellegrino
Legale Rappresentante

PROGETTO:

Mario Cucinella Architects Surl
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316
mca@mcarcitects.it

Arch. Cecilia Patrizi
Project Director
Arch. Ing. Giulia Mariotti
Project Leader

URBANIZZAZIONI:

INGEGNERI RIUNITI
via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
tel: 059 335208
f.salardi@ingegneririuniti.it

Ing. Federico Salardi
Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

Consulenze specialistiche

STUDIO CASARINI
viale Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059653585
studio@architetti-casarini.com

Arch. Mario Casarini
Arch. Serena Casarini
Arch. Roberto Bertani
Collaboratori

CONSULENTI:

PAESAGGIO:

PAISA' LANDSCAPE
via Alberoni 4, 48121 Ravenna
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

Dott.Agr. Antonio Stignani
Arch. Paesaggista Enrico Turini
Collaboratore

revisione	data	descrizione	
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	approvato
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	
04	10.05.2023	Integrazione volontaria	

RELAZIONE ONERI E SCOMPUTO

La variante sostanziale del Comparto di trasformazione di Via Tre Ponti - Corbolani denominato C6, approvata con D.G.C. n. 151 del 10/08/2021 e convenzionata con atto Notaio Micheli in Parma del 13/08/2021, considerate le sostanziali variazioni rispetto al piano già approvato (2013), e il comune interesse fra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale alla realizzazione, nell'area di cessione posta al centro 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). La presente variante specifica - non sostanziale - non muta questo meccanismo, recependo i contenuti e gli obblighi di quanto già convenzionato in data 13/08/2021.**

L'art. 6.1 "Scomputo del Contributo di Costruzione" della citata DAL specifica le modalità di scomputo e agli articoli seguenti le modalità con cui questo possa avvenire, infatti all'art. 6.1.2 si 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;
- 2- ad anticipare al Comune tutta la quota residua degli oneri di urbanizzazione secondaria da destinare alla realizzazione del Parco pubblico urbano previsto sull'area di cessione e posto al centro del comparto di trasformazione, ossia € 299.535,00, calcolato tenendo conto dell'alienazione avvenuta del Lotto 8 alla Fondazione CRC (anticipo corrisposto in data 28/09/2021 euro 300.000,00);
- 3- ad anticipare, alla firma della convenzione, la cessione dell'area centrale del Parco pari a mq. 66.897,00 (cessione avvenuta in data 13/08/2021, contestualmente alla firma della Convenzione).

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria (U1), da rendicontare ai sensi del punto 6.1.6 della DAL, ammonta a **euro 3.307.964,64** (rif. elaborato G.1 -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:

VALORI UNITARI territorio non urbanizzato	urbanizzazione primaria U1 (€ / mq di SU)	urbanizzazione secondaria U2 (€ / mq di SU)
nuova costruzione: rapporto di incidenza = 1	85	110
TOTALE	195 € / mq	

L'ammontare provvisorio degli oneri di U1 e U2 dovuti dal Soggetto Attuatore o da suo avente causa è stato calcolato su una capacità edificatoria pari a **20.700 mq di Superficie Utile (Su)**.

Il Soggetto Attuatore ha alienato il *Lotto 8*, con superficie utile (SU) attribuita di mq. 3.900,00, prima della ultimazione delle opere di U1, ma dopo la stipula della convenzione del 13/08/2021, ed il soggetto acquirente (Fondazione CRC) si è impegnato a versare l'onere di U2 (secondo la tariffa espressa per U2 di 110 euro/mq) per i 3.900 mq. di Su acquistata.

In questo caso sono rimasti a carico del Soggetto Attuatore:

1) l'intero onere di U1 che, con la tariffa vigente di 85 €/mq. di Su, porta ad un complessivo monte oneri di U1 uguale a:

(20.700 mq x 85 €/mq.) = 1.759.500,00 euro (U1)

- per tutta la capacità edificatoria, espressa in SU, ora provvisoriamente determinata;

2) il residuo onere di U2, rimasto a carico del Soggetto Attuatore, ossia:

(20.700 mq – 3.900 mq) = 16.800 mq, che con la tariffa vigente per U2, pari a 110 €/mq, porta ad un monte oneri di U2 uguale a:

(16.800 mq x 110 €/mq.) = 1.848.000 (U2)

- per la capacità edificatoria residua, dopo l'alienazione del Lotto 8, espressa in SU, ora provvisoriamente determinata;

Complessivamente, rimangono a carico del Soggetto Attuatore le seguenti cifre:

1.759.500,00 euro (oneri di U1) + 1.848.000 euro (oneri di U2) e, pertanto, complessivamente, l'ammontare provvisorio degli oneri, ammonta a: 3.607.500,00 euro.

TABELLA CALCOLO ONERI U1 + U2 - vendita Lotto 8 a Fondazione CRC (3.900 mq di SU)									
	oneri U1			oneri U2			TOTALE ONERI E CONGUAGLI		
Soggetto	mq. SU	Onere U1 [€/mq di SU]	Totale U1 [€]	mq. SU a carico	Onere U2 [€/mq di SU]	Totale U2 [€]	Totale Oneri [€]	COSTO OPERE U1 a scomputo	conguaglio [€]
Controcampo	mq 20.700	€/mq 85,00	€ 1.759.500,00	mq 16.800	€/mq 110,00	€ 1.848.000,00	€ 3.607.500,00	€ 3.307.964,64	€ 299.535,36
Lotto 8 (Fondazione CRC)	mq 0	€/mq 85,00	€/mq 0	mq 3.900	€/mq 110,00	€ 429.000,00	€ 429.000,00	0	0
TOTALE ONERI DAI DUE SOGGETTI							€ 4.036.500,00		

In data 28/09/2021, ai sensi della convenzione sottoscritta, sono stati versati alle casse comunali da parte del Soggetto Attuatore € 300.000,00.

In questo senso, considerato che il Soggetto Attuatore ha corrisposto l'intero l'ammontare residuo rispetto ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (euro 300.000,00 > euro 299.535,36), non vi sarà quota residua di oneri di U2 da versare all'Amministrazione sino alla concorrenza della medesima cifra e sino alla concorrenza della superficie utile ora provvisoriamente indicata in tabella.

E' ovvio che sia i costi di urbanizzazione che la quantità di Superficie Utile siano oggi provvisoriamente quantificati e che dovranno essere, in seguito, rendicontate e conguagliate.

In ogni caso il limite dello scomputo oneri è dato dal monte oneri di $U1 + U2$, ossia dalla SU oggi ipotizzata in 20.700 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.

Eventuali maggiori superfici utili realizzate rispetto ai 20.700 mq, oggi quantificati, dovranno corrispondere la quota di pertinenza relativamente alla quota di U1 e U2, detta ipotesi troverà applicazione dopo l'esaurimento della complessiva capacità edificatoria considerata.

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).