



VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST

La proprietà:



IMPRESA TRE COLLI S.p.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecolli.com

Il promotore:



IMPRESA TRE COLLI S.p.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecolli.com

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.
Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it

ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 Castelnuovo Scrivia (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 63 7101
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com



Arch. Paolo Morgavi

Tecnico incaricato

Ubicazione Intervento:

VIA DELL'AGRICOLTURA - 15067 NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

RELAZIONE FINANZIARIA E TEMPI PER L'ATTUAZIONE

Scala Elaborato:	-	Data:	Gennaio 2024	Lingua:	ITA	Note:
------------------	---	-------	--------------	---------	-----	-------

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1167_MPTC_AREA_VPEC_U001_E0_01_REL_FIN
Comessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Gennaio 2024	Prima Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
1	Agosto 2024	Seconda Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
2							
3							
4							

1. PREMESSA

La relazione Finanziaria ha il compito di quantificare preliminarmente i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Variante n. 2 al PEC denominata “Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”.

Fornisce, pertanto, i dati riguardanti i costi delle infrastrutture del PEC necessarie alla urbanizzazione, la valutazione degli oneri concessionari e ipotizza la tempistica attuativa del PEC.

Le opere di urbanizzazione previste dalla Variante n. 1 approvata, inerenti la viabilità e le reti infrastrutturali, sono già state in parte realizzate e cedute al Comune di Novi Ligure (Comparto A); in merito alle opere di urbanizzazione connesse all’attuazione dei Comparti B-C e D si precisa che le stesse non sono state eseguite interamente a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di Cociv.

Le opere connesse all’attuazione della Variante n. 2 al PEC, individuate nell’elaborato n. 4A, consistono nel completamento del marciapiede e della rete illuminazione pubblica su Viale dell’Agricoltura.

2. Stima dei costi di infrastrutturazione e urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC.

La determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire della Variante n. 2 al PEC è stata eseguita sulla base del prezzario della Regione Piemonte aggiornato al 2024.

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione già realizzate (Comparto A) sono desunti dal Verbale di visita, relazione e certificato di collaudo delle stesse.

Il progetto riguarda il completamento del marciapiede pedonale e della rete illuminazione pubblica non ancora realizzati su Viale dell’Agricoltura, a servizio dei comparti B e C1.

Le quantificazioni economiche della presente Relazione contengono un margine di approssimazione dovuto al livello preliminare della progettazione eseguita.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è trattato nella presente Relazione Finanziaria, nella Relazione Illustrativa e nell’Elaborato n. 4A.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Agosto 2024
		Pagina:	1 di 8

Alla presente progettazione preliminare farà seguito la progettazione definitiva delle opere e la richiesta dei relativi titoli abilitativi. Tale progettazione sarà concordata con l'Amministrazione Comunale.

Le quantificazioni economiche delle opere contenute nella presente relazione sono comprensive delle spese inerenti la progettazione, la direzione lavori, i collaudi computati in base ad un calcolo percentuale sulle somme quantificate nella stima preliminare. A detti importi deve essere addizionata l'IVA di legge.

3. Opere di urbanizzazione della Variante n. 2 – completamento marciapiede e illuminazione pubblica

Le opere sono quelle descritte negli elaborati di progetto della Variante n. 2 al PEC e consistono nella realizzazione di due tratti di marciapiede ancora da completare, ricadenti all'interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell'Agricoltura, e nel completamento della rete illuminazione pubblica.

Più precisamente le opere da realizzare consistono in:

- realizzazione di cordolature in cls prefabbricato a delimitazione dei due tratti di marciapiede;
- formazione dei marciapiedi in cls cementizio dello spessore di cm. 12 circa e tappeto bituminoso di cm. 3: detti marciapiedi saranno raccordati con le sedi stradali al fine di rispettare la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- completamento rete illuminazione pubblica dei marciapiedi tramite la messa in opera di nuovi pali di altezza pari a ml 10 ancorati a plinti di sostegno e corpi illuminanti conformi alla normativa vigente;
- fornitura in opera di bocche di lupo per la raccolta delle acque meteoriche.

Per la quantificazione preliminare delle opere si rimanda al computo metrico estimativo di seguito riportato:

VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST" COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

N° prog.	n° Ord. TARIFFA	Categorie e descrizione magisteri	Dimensioni					Quantità	Importi (€)	
			n°	lungh/sup	larghezza	H/peso	u.m.		Unitario	Totale
a) Opere di viabilità										
1	01.A23.A10.005	Formazione di fondazione per marciapiede rialzato o per ripristino di tratti dello stesso, comprendente il sottofondo in calcestruzzo cementizio, con resistenza caratteristica pari a 100 kg/cm ² , su strato di ghiaia vagliata dello spessore di cm 10 compressi, esclusa la pavimentazione sovrastante sia bituminosa che lapidea e lo scavo del cassonetto.								
		Dello spessore di cm 10								
		Superficie marciapiedi		628,42			m ²	628,42		

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN

							m²	628,42	21,92	13.774,97
2	01.A22.B10.015	Provista e stesa a tappeto di calcestruzzo bituminoso per strato di usura, conforme alle norme e prescrizioni tecniche approvate con Deliberazione della Giunta Comunale di Torino del 28/11/2000, steso in opera con vibrofinitrice a perfetta regola d'arte secondo la vigente normativa e le eventuali indicazioni della D.L., compreso l'onere della compattazione con rullo statico o vibrante con effetto costipante non inferiore alle 12 tonnellate, esclusa la preparazione della massicciata sottostante e la provvista e stesa dell'emulsione bituminosa di ancoraggio.								
		Steso con vibrofinitrice, per uno spessore finito compreso pari a cm 4.								
		Superficie marciapiedi	628,42		m²	628,42				
					m²	628,42	9,77	6.139,66		
3	01.A22.A90.015	Provista e stesa di emulsione bituminosa al 55% di bitume in ragione di								
		Kg 0,500/m ²	628,42		m²	628,42				
					m²	628,42	0,65	408,47		
4	01.P05.B50.010	Cordoli in cemento pressato retti o curvi, conformi alle prescrizioni della citta', attualmente in vigore, in pezzi di lunghezza non inferiore a m 0,80 con smusso arrotondato.								
		Sez.trapezoidale cm 12-15x25(H)-kg/m 80 circa.								
		Cordoli marciapiede	426,40		m	426,40				
					m	426,40	10,02	4.272,53		
5	01.A23.B50.015	Posa di cordoli in cemento pressato o vibrato in cassero metallico, retti o curvi, comprendente: - lo scavo per far posto al cordolo ed al sottofondo in calcestruzzo secondo le quote stabilite dalla direzione dei lavori; - il trasporto dei materiali di ricupero ai magazzini municipali e dei materiali di rifiuto alle discariche;- il sottofondo per il letto di posa in calcestruzzo cementizio dello spessore di cm 15 e della larghezza di cm 35 (cemento kg 150/m ³ - sabbia m ³ 0.400 - ghiaietta m ³ 0.800);il rinfianco in calcestruzzo come sopra; - lo scarico; - l'accatastamento e le garanzie contro le rotture; - la mano d'opera per l'incastro a maschio e femmina;- la sigillatura delle superfici di combacio a mezzo di malta di cemento posata a kg 600/m ³ ; - la rifilatura dei giunti; il ripassamento durante e dopo la posa.								
		Cordoli aventi sezione trapezi a (base minore cm 12,base maggiore cm 15 o 20,altezza cm 25) oppure aventi sezione rettangolare di cm 12x30,con scavo per far posto al cordolo eseguito a macchina; con il rinfianco di sezione triangolare avente cm 20 di base e cm 20 di altezza.								

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
		Data:	Agosto 2024
			Pagina:
			3 di 8

		Cordoli marciapiede		426,40			m	426,40			
							m	426,40	19,75	8.421,40	
TOTALE OPERE VIABILITÀ'											
33.017,03											
b) Reti infrastrutturali											
b.1) Rete illuminazione pubblica											
6	13.P02.A35.005	Scavo a sezione obbligata									
		Scavo a sezione obbligata effettuato con mezzi meccanici per la posa di tubazioni o per la fondazione di sostegni di qualsiasi tipo eseguito sino alla profondità di 2,50 m compresi lo sgombero ed il trasporto del materiale alla pubblica discarica;									
		Scavo per plinto	6	5,00	1,20	0,30	m³	10,80			
							m³	10,80	23,18	250,34	
7	NP03	Fornitura e posa in opera di plinto in fondazione per palo stradale per pubblica illuminazione, in opera o prefabbricato, con pozzetto predisposto per passaggio di tubazioni di collegamento compreso il reinterro e la posa del chiusino	6				cad	6,00			
							cad	6,00	360,00	2.160,00	
8	13.P02.A45.005	Fornitura e posa in opera di pozzetto									
		Fornitura e posa in opera di quanto occorrente per la formazione di pozzetto ispezionabile delle dimensioni interne di 50x50x70 cm, realizzato con pozzetto prefabbricato in cls a sezione quadrata ad alta resistenza e chiusino in ghisa a grafite sferoidale munito di garnizioni elastiche in polietilene a profilo speciale antibasculamento e antirumore, costruito secondo Norme ISO 1083 e EN 1563 e classificato "D400" secondo Norme UNI EN 124, compreso l'eventuale taglio della pavimentazione.	6				cad	6,00			
							cad	6,00	398,32	2.389,92	
9	01.A01.C60.010	Sovrapprezzo allo scavo in genere per trasporto e scarico, esclusi gli oneri di discarica.									
		Entro l'area di cantiere									
		Scavo per plinti	6	5,00	1,20	0,30	m³	10,80			
							m³	10,80	48,88	527,90	
10	13.P05.B05.035	Fornitura e posa in opera di cavo in cavidotto									
		Fornitura e posa in opera di cavo tipo FG160R16 0,6/1Kv, sezione di 1x6 mmq in cavidotto sotterraneo, tubo o palo già predisposti;									
		Dorsali principali	12	3,37			m	40,44			

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
		Data:	Agosto 2024
			Pagina:
			4 di 8



Codice Progetto: 1167_MPTC **Oggetto** **RELAZIONE FINANZIARIA**
Ubicazione intervento: Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL) **Elaborato:** Codice 1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
Committente: Impresa Tre Colli S.p.A. **Data:** Agosto 2024 **Pagina:** 5 di 8

RIEPILOGO							
						€	33.017,03
	Opere viabilità					€	13.295,09
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI DUE TRATTI DI MARCIAPIEDE PEDONALE ANCORA DA COMPLETARE E COMPLETAMENTO DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA					€	46.312,12	

RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC		
OOUU GIA' REALIZZATE	1.144.292,91	*
CREDITO PEC 2 ° LOTTO	510.776,00	**
OOUU DA REALIZZARE	46.312,12	***
TOTALE	1.701.381,03	

* OOUU già realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure.

Importo desunto da Verbale di vista, relazione e certificato di collaudo

** credito ammesso allo scomputo di eventuali oneri dovuti dagli interventi edilizi del PEC, corrispondente ad una eccedenza di opere eseguite nel PEC 1° lotto (v. convenzione rep. 9378 del 07/12/2001).

*** OOUU consistenti nel completamento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica

4. Stima dell'importo relativo al contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rilascio dei permessi di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione.

In alternativa il Titolare del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare le opere di urbanizzazione, secondo le modalità fissate dal Comune, con la successiva cessione al Comune delle opere eseguite.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle direttamente necessarie all'intervento e corrispondono a quelle usualmente realizzate dal soggetto attuatore. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle che riguardano l'intera collettività e sono, di solito, realizzate dal Comune. Nel caso in esame, si ritiene di proporre lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La realizzazione delle opere sostituirà il pagamento degli importi derivanti dalla applicazione delle tariffe parametriche alle quantità edilizie dei singoli lotti di intervento.

La differenza tra i costi previsti per l'urbanizzazione delle aree del PEC, costituiti dalla somma delle opere di urbanizzazione già eseguite (Comparto A) e delle opere in progetto (completamento

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
		Data:	Agosto 2024
		Pagina:	6 di 8

marciapiede e illuminazione pubblica), e l'applicazione degli oneri a stima sintetica è considerevole ed a vantaggio del Comune.

Si riporta, di seguito, la tabella contenente la quantificazione degli oneri secondo il criterio parametrico vigente nel territorio comunale e secondo l'ipotesi attuativa della Variante n. 2 al PEC:

STIMA ONERI					
(Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del 09.02.2023)					
DESTINAZIONE PRODUTTIVA (1)	densità < 150 mq/addetto		SUL PIANIFICATA (mq)	STIMA ONERI	
	1a	11,05	35.421	391.402	*
	2a	3,72		131.766	*
			TOTALE (1)	523.168	
DESTINAZIONE LOGISTICA (2)	densità < 150 mq/addetto		SUL PIANIFICATA (mq)	STIMA ONERI	
	1a	13,91	45.000	625.950	*
	2a	4,68		210.600	*
			TOTALE (2)	836.550	
			TOTALE	1.359.718	

* si propone lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella sopra riportata è stata prevista, per la SUL di proprietà dell'Impresa Tre Colli S.P.A., la destinazione Logistica che prevede una quantificazione di oneri maggiore di quella a destinazione Produttiva.

Nelle future progettazioni verrà determinata la corretta destinazione d'uso sulla quale verranno calcolati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC, computati a stima sintetica, secondo le tariffe reali applicabili agli interventi a destinazione produttiva e/o logistica, in ragione della densità effettiva mq/addetti, superassero l'importo delle opere eseguite, da eseguirsi e del "credito" ammesso a scomputo, i singoli interventi edilizi dovranno provvedere al conguaglio degli oneri dovuti.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE FINANZIARIA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_01E_01_REL FIN
		Data:	Agosto 2024
		Pagina:	7 di 8

5. Le fasi ed i tempi di attuazione

La convenzione urbanistica della Variante n. 2 al PEC. prevedrà l'estensione delle tempistiche di attuazione della Variante n. 1 vigente di ulteriori 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica. Il PEC risulta in parte attuato (Comparto A – Lotti A1-A2-A3-A5 e Comparto C1); i restanti lotti non risultano ancora edificati ma occupati nella quasi totalità da depositi temporanei di prefabbricati.

Al fine di sintetizzare le previsioni del cronoprogramma di attuazione degli interventi ancora da realizzare è stata predisposta la seguente tabella di massima:

Fase	Destinazione d'uso	2007-2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
I	Comparto A – Lotti A1-A2-A3-A5 Comparto C1												
II	Comparto B												
III	Comparto A Lotto A4												
IV	Comparto D Lotto D1												
V	Comparto D Lotto D2												