

PROVINCIA DI MANTOVA *COMUNE DI SABBIONETA*

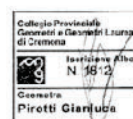
PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
per formazione di n. 16 lotti edificabili residenziali
senza contestuale edificazione dei fabbricati

Committente: EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO & C SNC

RELAZIONE ECONOMICA

Agosto 2026

Il Tecnico



Sommario

0.0 Premessa

1.0 Quadro urbanistico e dimensionale del Piano di Lottizzazione

2.0 Contributo di costruzione

2.1 Oneri di urbanizzazione primaria

2.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

2.3 Smaltimento rifiuti

2.4 Costo di costruzione

2.5 Maggiorazioni ai sensi dell'art. 43 L.R. 12/2005

3.0 Dotazioni territoriali e monetizzazione degli standard

4.0 Garanzia fideiussoria

5.0 Regime economico dei futuri titoli edilizi

6.0 Quadro riepilogativo degli importi

0.0 Premessa

La presente relazione viene redatta per quantificare le obbligazioni economiche relative all'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale sito nel Comune di Sabbioneta, interessante le aree catastalmente individuate al Foglio 35, mappali 60 e 61, aventi superficie territoriale complessiva da rilievo pari a mq 15.940,00.

Il Piano di Lottizzazione prevede la formazione di n. 16 lotti edificabili residenziali, senza contestuale realizzazione degli edifici privati, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle dotazioni territoriali a standard e delle opere esterne di adeguamento alla viabilità pubblica.

La presente relazione distingue le somme eventualmente dovute in sede di approvazione/stipula del Piano di Lottizzazione, le opere direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore e ammesse a scomputo, le garanzie economiche da prestare a favore del Comune e gli oneri rinviati ai futuri titoli edilizi dei singoli lotti residenziali.

1.0 Quadro urbanistico e dimensionale del Piano di Lottizzazione

Voce	Quantità
Superficie territoriale comparto	mq 15.940,00
Numero lotti residenziali di progetto	n. 16
Superficie complessiva lotti	mq 9.172,00
Indice territoriale massimo	1,15 mc/mq
Volume massimo insediabile	mc 18.331,00
Superficie utile massima teorica	mq 6.110,00
Superficie utile di progetto	mq 4.774,34
Abitanti teorici	n. 122
Standard minimo richiesto	mq 2.196,00
Standard di progetto	mq 4.973,00

Ai fini del quadro economico, la superficie di riferimento teorica per l'impostazione degli oneri viene individuata nella superficie utile di progetto pari a mq 4.774,34, fermo restando che la determinazione definitiva avverrà secondo il regolamento comunale e le tariffe vigenti al momento dei titoli edilizi interessati.

2.0 Contributo di Costruzione

Poiché il Piano di Lottizzazione disciplina la formazione dei lotti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza contestuale edificazione degli edifici residenziali privati, il contributo di

costruzione riferito ai fabbricati non viene determinato nella presente fase, ma sarà quantificato in sede di rilascio/presentazione dei singoli titoli edilizi relativi ai lotti.

Resta fermo quanto previsto dalla convenzione, secondo cui eventuali quote residue degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi privati, saranno determinati secondo le tariffe vigenti al momento dei singoli titoli edilizi.

2.1 Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono posti in capo al Soggetto Attuatore mediante realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, ammesse a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, sulla base di computo metrico estimativo redatto secondo prezziario regionale e approvato dal Comune.

Formula di verifica:

Oneri U1 = tariffa comunale U1 × volume di riferimento

€/mc 1,50 x 18.331,00 mc = € 27.496,50

Opere di urbanizzazione primaria a scomputo = € 474.585,62

Conguaglio U1 eventualmente dovuto = oneri U1 teorici – opere U1 a scomputo

€ 27.496,50 – € 474.585,62 = - € 447.089,12

Resta inteso che gli scomputi, le detrazioni e le riduzioni applicabili operano esclusivamente fino a concorrenza degli importi dovuti. Pertanto, l'eventuale saldo negativo non genera alcun credito in favore del Soggetto Attuatore, né obbligo di rimborso, compensazione o corresponsione di somme da parte del Comune.

2.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in via teorica sulla base della volumetria complessiva di riferimento del Piano di Lottizzazione, pari a mc 18.331,00, applicando la tariffa comunale pari a €/mc 3,00.

Formula di verifica:

Oneri U2 teorici = tariffa comunale U2 × volume di riferimento

€/mc 3,00 × mc 18.331,00 = € 54.993,00

A fronte degli oneri di urbanizzazione secondaria teoricamente dovuti, sono ammesse a scomputo le opere di mitigazione ambientale e paesaggistica previste dagli elaborati del Piano, comprese le sistemazioni a verde, le essenze arboree e arbustive, le opere complementari e gli eventuali interventi

funzionali al miglior inserimento ambientale del comparto, per un importo complessivo pari a € 11.364,73.

Quota residua U2 = oneri U2 teorici – opere a scomputo U2

€ 54.993,00 – € 11.364,73 = € 43.628,27

Considerato che il Piano di Lottizzazione non prevede la contestuale edificazione dei fabbricati residenziali, gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al presente conteggio non vengono corrisposti dal Soggetto Attuatore in sede di stipula della convenzione, ma saranno posti a carico dei soggetti che edificeranno i singoli fabbricati residenziali nei rispettivi lotti, in sede di rilascio/presentazione dei relativi titoli edilizi.

Al fine di rendere chiaro il criterio di imputazione, la quota di scomputo complessiva pari a € 11.364,73 è stata ripartita proporzionalmente tra i 16 lotti in funzione della rispettiva superficie fondiaria, rispetto alla superficie complessiva dei lotti pari a mq 9.172,00. Tale ripartizione consente di determinare, per ciascun lotto, la quota parte di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria da applicare al momento del rilascio/presentazione del titolo edilizio relativo al singolo fabbricato.

La tabella allegata riporta, per ciascun lotto, la superficie fondiaria, l'incidenza percentuale sul totale dei lotti e la corrispondente quota di sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria. Resta inteso che l'applicazione concreta della quota spettante avverrà in sede di determinazione degli oneri del singolo titolo edilizio, secondo le tariffe e le modalità vigenti al momento della relativa istanza.

Ripartizione proporzionale sconto oneri di urbanizzazione secondaria			
Sconto totale U2	€ 11 364,73		
Superficie complessiva lotti	9 172,00 mq		
Criterio	Riparto proporzionale in base alla superficie del lotto		

Lotto	Superficie lotto (mq)	Incidenza su totale	Quota sconto U2
Lotto n. 1	700,34	7,6356%	€ 867,77
Lotto n. 2	593,84	6,4745%	€ 735,81
Lotto n. 3	946,86	10,3234%	€ 1 173,22
Lotto n. 4	946,86	10,3234%	€ 1 173,22

Lotto n. 5	762,50	8,3133%	€ 944,79
Lotto n. 6	415,00	4,5246%	€ 514,21
Lotto n. 7	351,08	3,8277%	€ 435,01
Lotto n. 8	351,08	3,8277%	€ 435,01
Lotto n. 9	415,00	4,5246%	€ 514,21
Lotto n. 10	670,67	7,3121%	€ 831,01
Lotto n. 11	637,80	6,9538%	€ 790,28
Lotto n. 12	363,22	3,9601%	€ 450,05
Lotto n. 13	363,22	3,9601%	€ 450,05
Lotto n. 14	363,22	3,9601%	€ 450,05
Lotto n. 15	363,22	3,9601%	€ 450,05
Lotto n. 16	928,09	10,1187%	€ 1 149,99
Totale	9 172,00	100,0000%	€ 11 364,73

2.3 Smaltimento rifiuti

Per il Piano di Lottizzazione residenziale senza contestuale edificazione dei fabbricati non risultano, dalla convenzione, importi specifici dovuti a titolo di smaltimento rifiuti. L'eventuale applicazione della relativa quota dovrà essere verificata in sede di rilascio/presentazione dei singoli titoli edilizi dei lotti, secondo il regolamento comunale e le tariffe vigenti.

Importo in fase di Piano di Lottizzazione: € 0,00, salvo diversa determinazione comunale.

2.4 Costo di costruzione

Il costo di costruzione non viene determinato nella fase di Piano di Lottizzazione, in quanto non sono contestualmente previsti edifici residenziali da assentire. Tale contributo sarà calcolato in sede di rilascio/presentazione dei singoli titoli edilizi relativi ai lotti, sulla base dei progetti edilizi effettivi e delle tariffe vigenti al momento della relativa istanza.

Importo in fase di Piano di Lottizzazione: € 0,00.

2.5 Maggiorazioni ai sensi dell'art. 43 L.R. 12/2005

Dagli atti convenzionali non emergono specifiche maggiorazioni applicabili ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in fase di approvazione del Piano di Lottizzazione. Eventuali maggiorazioni, ove dovute, saranno verificate in sede di rilascio/presentazione dei singoli titoli edilizi.

Importo in fase di Piano di Lottizzazione: € 0,00, salvo diversa determinazione comunale.

3.0 Dotazioni territoriali e monetizzazione degli standard

La convenzione prevede il reperimento di dotazioni territoriali a standard per una superficie complessiva di progetto pari a mq 4.973,00, superiore alla dotazione minima richiesta pari a mq 2.196,00.

La dotazione di progetto comprende:

- parcheggi pubblici per complessivi mq 370,00;
- aree a verde pubblico per complessivi mq 4.603,00.

Poiché le dotazioni territoriali risultano reperite in misura superiore al minimo e sono previste mediante realizzazione e/o cessione/asservimento, allo stato non emerge una monetizzazione obbligatoria degli standard.

La monetizzazione dovrà essere prevista solo nel caso in cui il Comune, in sede di approvazione del Piano o della convenzione, stabilisca che una quota degli standard non venga ceduta/asservita o non sia direttamente reperita.

Importo monetizzazione standard: € 0,00.

4.0 Garanzia fideiussoria

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi convenzionali, il Soggetto Attuatore dovrà prestare garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta, per un importo pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni a uso pubblico, come da quadro economico approvato.

Importo fideiussione: € 485.950,35

5.0 Regime economico dei futuri titoli edilizi

Poiché il Piano di Lottizzazione non prevede la contestuale realizzazione degli edifici residenziali privati, gli oneri riferiti ai singoli fabbricati saranno determinati in sede di rilascio/presentazione dei relativi titoli edilizi.

In particolare, saranno rinviati ai singoli titoli edilizi: il costo di costruzione, eventuali quote residue degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non già assolte mediante scomputo, eventuali diritti, contributi, maggiorazioni o adeguamenti previsti dalle tariffe vigenti al momento del titolo.

Le eventuali riduzioni connesse alla disciplina della rigenerazione urbana e territoriale saranno verificate in sede di rilascio/presentazione dei singoli titoli edilizi, previa verifica della sussistenza dei presupposti e della conformità dell'intervento agli ambiti/criteri comunali vigenti.

6.0 Quadro riepilogativo degli importi

Sulla base degli atti disponibili, l'obbligazione economica viene riassunta come segue:

Nome contributo	Importo
Costo di costruzione	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione primaria teorici	€ 27.496,50
Oneri di urbanizzazione secondaria teorici	€ 43.628,27
Smaltimento rifiuti	€ 0,00
Maggiorazioni art. 43 L.R. 12/2005	€ 0,00
Monetizzazione standard	€ 0,00

Nome detrazione / scomputo / garanzia	Importo
Opere di urbanizzazione primaria a scomputo U1	€ 474.585,62
Opere di mitigazione/verde a scomputo U2	€ 11.364,73
Eventuale conguaglio U1	€ 0,00
Eventuale conguaglio U2	€ 43.628,27
Totale da corrispondere in fase di PL	€ 0,00
Fideiussione da prestare	100% del valore delle opere e dotazioni pubbliche: € 485.950,35
Oneri rinviati ai singoli titoli edilizi	Da determinare in sede di Permesso di Costruire/SCIA dei singoli lotti

Casalmaggiore lì 04.08.2026

IL TECNICO
Geom. Pirotti Gianluca

