

COMUNE DI NAPOLI
REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN
NAPOLI, ALLA VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA
PROVINCIALE DI NAPOLI
(LOC. SECONDIGLIANO)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
STIMA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

PREMESSA

Il suolo ricade nel territorio comunale di Napoli alla sua estrema periferia settentrionale, è esteso per mq 5.027 ed è delimitato dalla strada VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA PROVINCIALE DI NAPOLI, da beni di proprietà aventi causa Feltrinelli, e dall'area di proprietà della Società "LA GLADIOLA" s.a.s. sulla quale

è stato presentato un Piano Urbanistico esecutivo analogo al presente.

L'area in oggetto è individuata, al Catasto Terreni al foglio 1; p.lla 318

La vigente variante al PRG di Napoli assoggetta l'attività edilizia sul suolo in esame al regime della zona omogenea B, sottozona B.b nella quale è ammessa l'edificazione mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq; le unità minime di intervento non possono risultare inferiori a mq 5.000.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione avente ad oggetto le opere di urbanizzazione.

I sigg. Maisto Francesco, Spinuso Stefano e Marrone Maria Luisa, in proprio, in qualità di proprietari, hanno già predisposto un progetto per un Piano Particolareggiato di iniziativa privata dal quale sono stati rilevati gli elementi

necessari per la stima del costo delle opere di urbanizzazione, oggetto della valutazione esposta nella presenta relazione. Gli stessi soci, per atto di notar Cimmino in Napoli del 8/11/2007 hanno conferito nella SAFRA S.r.l. la titolarità del bene.

1. DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO

- (St) Superficie Territoriale: mq 5.027,00;
- (Sf) Superficie Fondiaria: mq 5.027,00;
- (V pro) Volume di progetto : mc 10.054,00 (= St x I_{ff} = mc 10.054,00) ;
- n° abitanti insediabili (V₁residenze e commercio /100 = 101 abitanti)
- H edificio: m 27,25;
- (I_{ff}) indice fabbricabilità fondiaria (V pro/Sf) : 2,00 mc/mq.

2. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER SERVIZI

	Servizi	Dotazioni minime da normativa	Dotazioni del progetto
Sb	Superficie per attrezzature di interesse comune	mq 2.020,00	2.204,23

Totale superfici da standard

mq 2.020,00

mq 2.204,23

Strade di lottizzazione

Totale superficie da cedere

mq 2.204,23

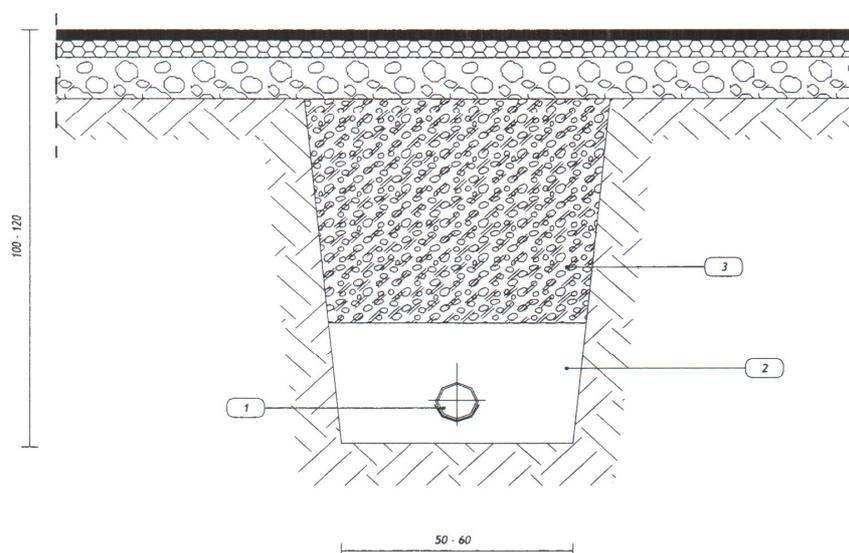
3. TIPOLOGIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1 Rete idrica

- Tubazione in PEAD di colore bleu rispondenti alle norme EM 12201 – 12;
- quota di posa m – 1,00 ÷ 1,20;
- larghezza dello scavo fondo trincea: m – 0,50 ÷ 0,60;
- giunti con fibre di vetro bitume;
- collaudi di tenuta eseguiti prima del rientro;

A maggiore chiarimento si rinvia al seguente schema raffigurante la “sezione tipo”.

SEZIONE TIPO



LEGENDA

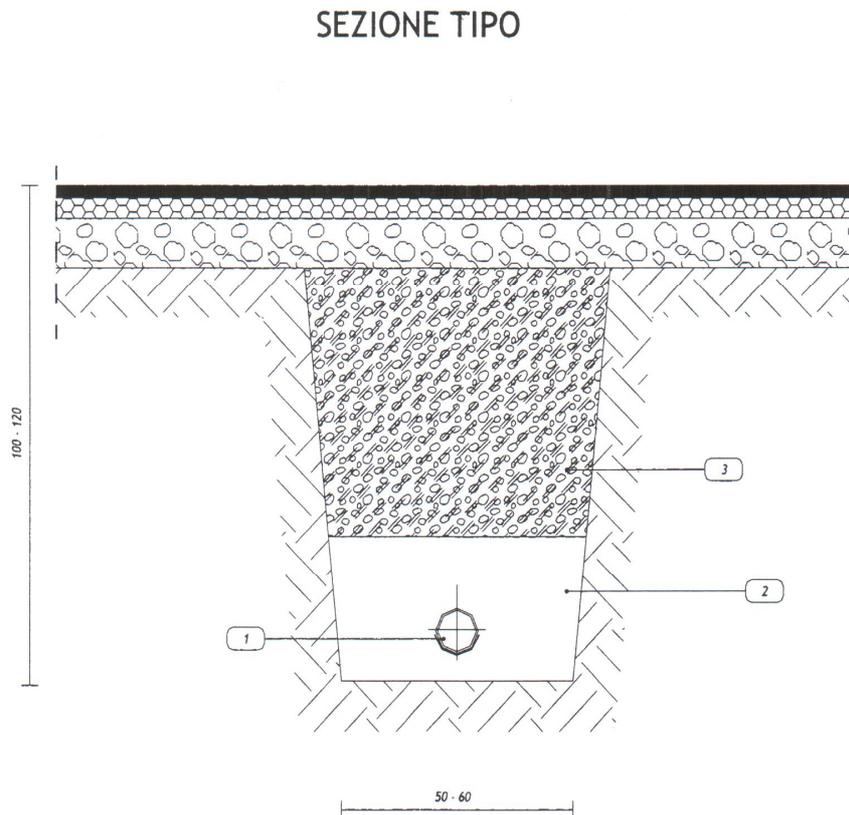
- | | |
|---|---|
| 1 | Tubazione in PEAD - DN variabile |
| 2 | Sabbia vagliata - h = 30 cm |
| 3 | Rientro con materiali provenienti dagli scavi |

Figura n.1: Particolare costruttivo rete idrica

3.2 Rete gas

- Tubazione in PEAD di colore arancio rispondenti alla norma EM 1555-2 ed alle prescrizioni del D.M. 16/11/1999;
- quota di posa a m -1,00 ÷ 1,20;
- giunti con fibre di vetro bitumate;
- collaudi di tenuta eseguiti prima del rinterro;

A maggiore chiarimento si rinvia al seguente schema raffigurante la “sezione tipo”.



LEGENDA	
1	Tubazione in PEAD - DN variabile
2	Sabbia vagliata - h = 30 cm
3	Rinterro con materiali provenienti dagli scavi

Figura n.2 : Particolare costruttivo rete gas

3.3 Rete fognaria

La lottizzazione prevede una separazione tra la raccolta e allontanamento delle acque nere e quelle meteoriche (bianche).

Il recapito fognario della lottizzazione è costituito dalla rete scolante del Comune di Arzano che utilizza un sistema misto.

La tipologia delle reti fognarie, previste nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata (sia bianche che nere) è riassumibile al seguente modo:

- specchi circolari in PEAD di diametro esterno 200/315/400/630 mm;
- pozzetti (incrocio, ispezione, intercettazione) in cemento armato e chiusini in ghisa;
- quota extradosso collettore minimo m – 1,00.

A maggior chiarimento si rinvia al seguente schema raffigurante la “*sezione tipo*”.

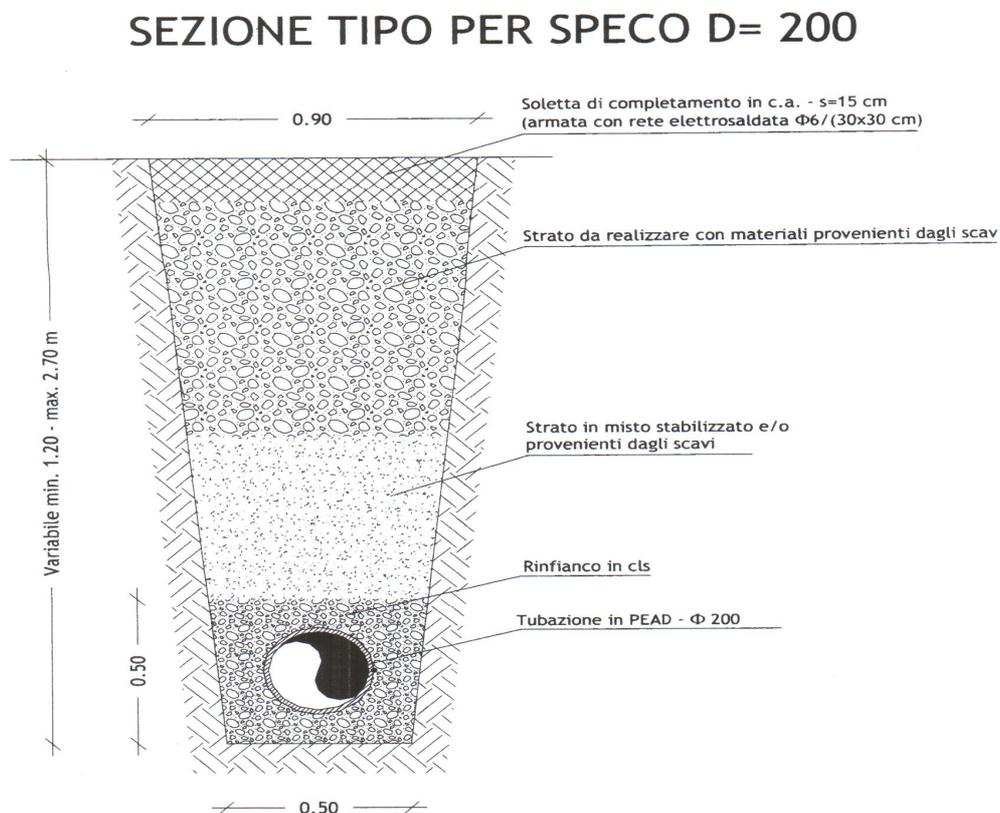


Figura n. 3: Particolare costruttivo rete fognaria

3.4 Rete pubblica di illuminazione, distribuzione energia elettrica, telefonica e trasmissione dati.

Le ipotesi poste a base della valutazione sono le seguenti:

3.4.1 Illuminazione

- canalizzazione in tubazione corrugato in polietilene del diametro minimo 110 mm;
- cavo butilico e etilenpropilenico di alimentazione linea principale di sezione di 1 (4 x 10) e di 1(4 x 6) mmq del tipo FG70R06/1 KV conforme alle Norme CEI 20 – 35; 20 – 2211; 20 – 371 (cavo isolato in gomma G7 con guaina in Pvc non propagante l'incendio e con tensione nominale di isolamento verso terra di 0.6/1 KV.
- Cavi di derivazione della linea principale del tipo tribolare FG70R 0.6/1 KV con sezione di 3 x 2.5 mmq
- Pozzetti al piede di ogni palo con morsettiere e con protezione IP55;
- Pali in acciaio Fe42 laminato e zincato a caldo di forma conica, curvo, sbraccio doppio di lunghezza 2.50 m, interrato fino a 0.80 m, altezza fuori terra 8 m circa.
- Armature con lampade a vapore di sodio ad alta pressione da 150 watt.
- Quadri di distribuzione e comando in vetroresina con minimo grado di protezione IP55. Ogni quadro sarà composto da due vani verticali con due aperture separate da un pannello intermedio con serratura a chiave: l'apertura superiore contiene il contatore di misure dell'ENEL. Il quadro dovrà poggiare su opportuno basamento in cls. che consenta l'ingresso dei cavi dell'ENEL e di quelli dell'impianto di illuminazione. Il secondo vano è predisposto per

interruttore generale tetrapolare, magnetotermico-differenziale e orologio programmatore settimanale.

- Impianto di messa a terra costituito da treccia di rame nuda da 35 mmq stesa lungo il fondo del cavidotto a diretto contatto con il terreno, collegato a tutti i dispersori di terra di sezione a x pari a (50 x 50 x 5) mm e di lunghezza 1,5 m installati alla base in pozzetto in c.a. con coperchio carrabile e mobile.

A maggiore chiarimento si rinvia al seguente schema dei particolari costruttivi.

PARTICOLARE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

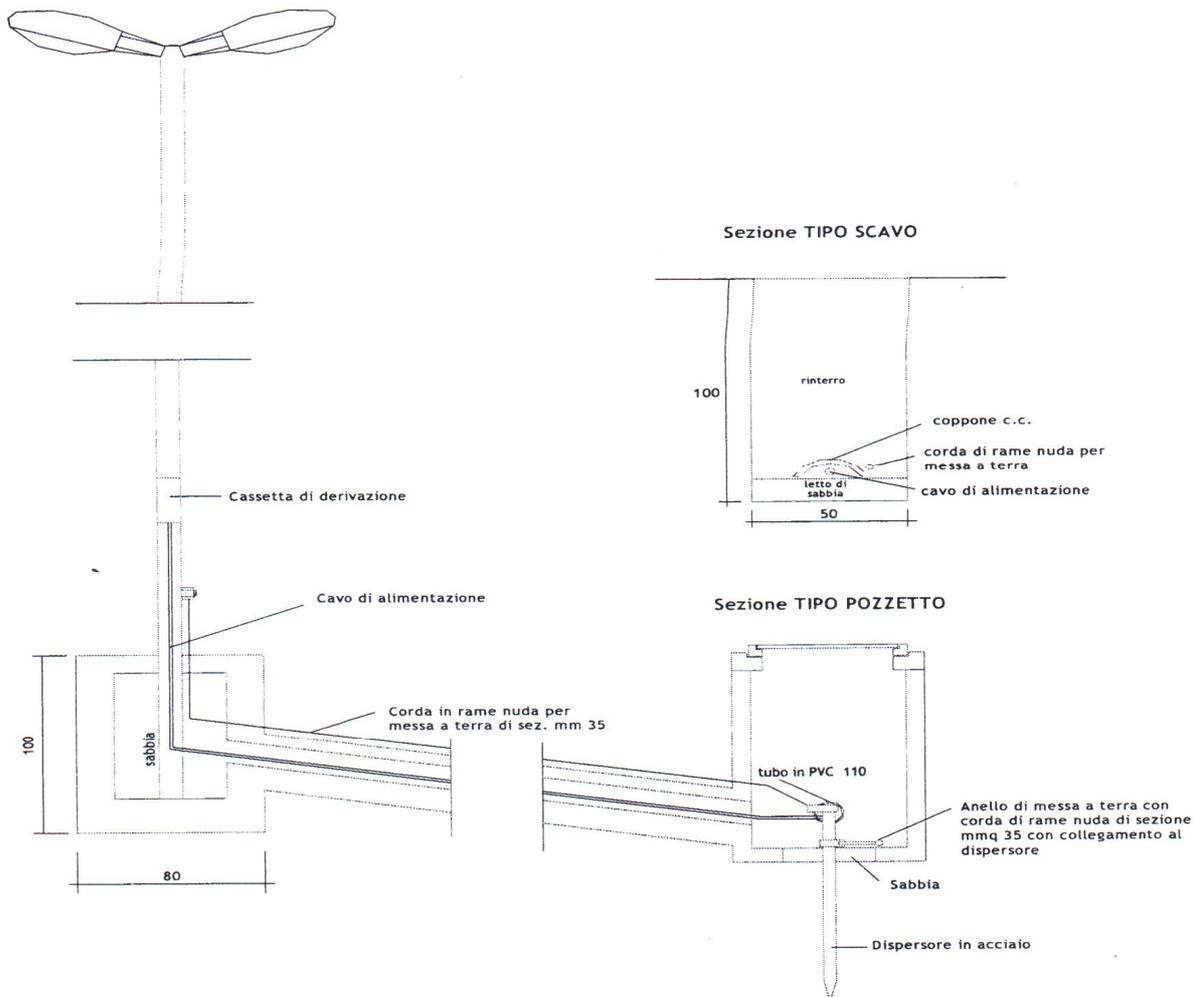


Figura n.4: Particolare costruttivo rete illuminazione

3.4.2 Rete distribuzione elettrica

Va prevista la sola posa in opera delle canalizzazioni corrugate in polietilene \varnothing 110 con predisposizione per la stesura dei cavi da parte dell'ENEL.

3.4.3 Rete telefonica

Va prevista la sola predisposizione con caratteristiche analoghe a quelle della rete di distribuzione elettrica.

3.4.4 Rete trasmissione dati

Va prevista la sola predisposizione come per le reti di distribuzione elettrica e rete telefonica.

3.5 Strade, parcheggi, piazzali e percorsi pedonali

3.5.1 Superfici carrabili e parcheggi

- Sbancamenti e scavi;
- cordoli in c.a. sul perimetro della carreggiata stradale;
- strato di terreno naturale da cm 30 stabilizzato mediante trattamento con ossido e/o idrossido di calcio;
- fondazione dello spessore di cm 30 di misto granulare;
- strato di base dello spessore di cm 10 in conglomerato bituminoso;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso di cm 7 (binder);
- strato di usura in conglomerato bituminoso semiaperto di cm 3.

A maggiore chiarimento si rimanda alla “*sezione tipo*” del tracciato stradale.

3.5.2 Superfici pedonali

- strato di fondazione in misto granulare stabilizzato dello spessore di cm 15;
- pavimentazione in pietra di porfido in cubetti allettati su sabbia;
- cordoli dei marciapiedi in pietrarsa.

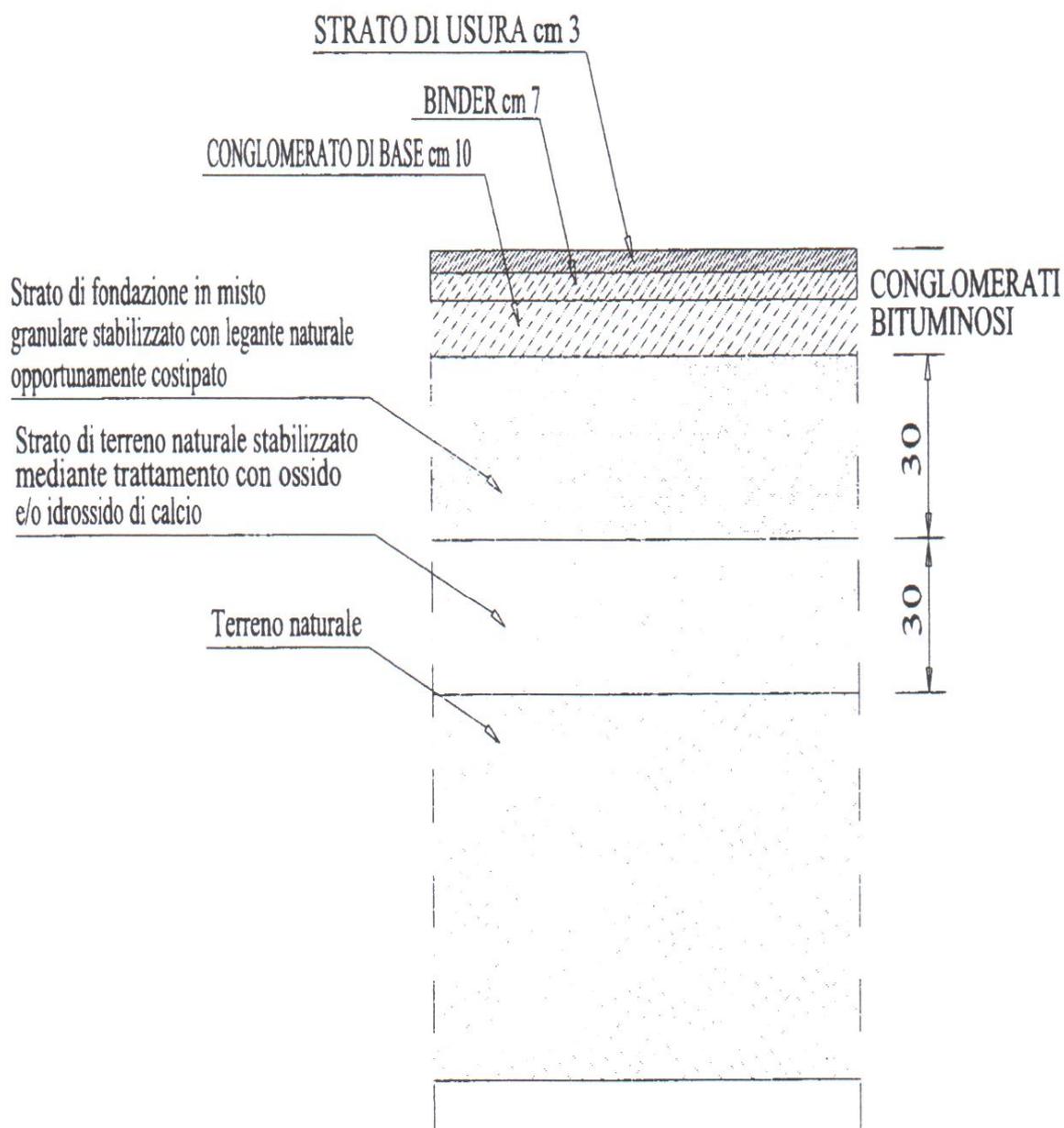


Figura n.5: Particolare costruttivo pavimentazione stradale

3.6 Aree a verde di quartiere e percorsi pedonali

Le aree a verde saranno dotate di piante ad alto fusto, cespugli e piante fiorite.

Le aiuole saranno recintate con cordoletti in tufo. Le strade pedonali saranno pavimenti con blocchetti di tufo scelti e squadriati posti in opera con malta mista a

sabbia. La zona destinata a verde attrezzato sarà dotata di impianto di irrigazione automatico.

3.7 Verde generico (interno alla recinzione, lungo le strade e nei parcheggi)

La zona del Piano Particolareggiato di iniziativa privata destinata alla residenza sarà ornata con piante ad alto fusto, cespugli e prati e sarà dotata di impianto di irrigazione automatico.

3.8 Recinzioni

Le aree destinate all'istruzione, quelle a verde attrezzato e la zona adibita alla residenza saranno delimitate da recinzioni realizzate con muratura in tufo alta 1,00m e sovrastante struttura metallica in profilati in ferro, i varchi saranno protetti da cancelli.

La muratura di tufo sarà intonacata su entrambi i paramenti verticali al fine di consentire una più agevole manutenzione, anche in caso di atti vandalici.

4. DISTINZIONE TRA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Da un punto di vista normativo la definizione di “*opere di urbanizzazione*” risale al 1957 con la formulazione del Consiglio Direttivo della gestione INA – CASA relativamente ai criteri che avrebbero dovuto regolare i rapporti tra questo Ente ed i Comuni. Infatti, secondo la direttiva dell’INA-CASA i Comuni avrebbero dovuto realizzare tutti i servizi pubblici essenziali (fognature, acqua, luce, strade), nonché le opere a carattere sociale (scuole, chiese, asili, mercati, campi sportivi, verde attrezzato, delegazioni comunali, uffici postali, uffici di vigilanza, etc...) definendo, in tal modo, anche una differenziazione tra i due tipi di opere urbanizzative.

Con la Legge 18 aprile 1962 n° 167 il Legislatore recepiva la distinzione proposta dall’INA – CASA precisando, all’art.17, che le “*opere di urbanizzazione consistono nella sistemazione della rete viabile, nella dotazione dei necessari servizi igienici e nell’allacciamento alla rete dei pubblici servizi*”, che i Comuni erano obbligati ad eseguire nelle aree PEEP 167, prioritariamente rispetto alle altre zone.

Con la Legge 29 settembre 1964 n° 847 venivano distinte ed elencate, all’art.4, le “*opere di urbanizzazione primaria*” e le “*opere di urbanizzazione secondarie*”.

Con la “*Legge Ponte*” del 6 agosto 1967 n° 765 il Legislatore ribadì la distinzioni tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e pose, a carico dei “*privati lottizzatori*”, nella procedura della lottizzazione convenzionata, la realizzazione delle opere di “*urbanizzazione primaria*” facendole coincidere con quelle definitive dalla Legge 847/1964.

La circolare esplicativa della “*Legge Ponte*” (28.10.1967 n°3210) precisava che il costo delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresa la cessione gratuita delle aree, debba essere assunto integralmente dal proprietario e/o proprietari interessati, unitamente alla compartecipazione dei costi delle opere di

urbanizzazione secondarie relative alla lottizzazione e di quelle opere che si rendono necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Il DPR 6/6/2001 n°380 (Testo Unico sull'Edilizia), all'art 12 affronta l'argomento della tipologia delle *opere di urbanizzazione* in rapporto alla definizione degli *oneri di urbanizzazione primaria e secondaria* concorrenti alla determinazione del *contributo di costruzione*. L'elencazione riportata dal predetto art. 12 risulta sostanzialmente coincidente con quella indicata dalla Legge 847/64 anche se quest'ultima le precisava in rapporto alla tipologia di opere a carico del "*lottizzante*" (urbanizzazione primarie), ovvero agli oneri che il medesimo lottizzante avrebbe dovuto corrispondere al Comune per la fruizione in quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, anche ricadenti al di fuori del perimetro delle aree lottizzate. L'art. 12 del DPR 6/6/2001 n° 380, invece, si riferisce al contributo per il rilascio del permesso a costruire e, quindi, ad una fase successiva alla trasformazione urbanistica dell'area.

L'apparato normativo, seppure frammentato nelle varie disposizioni amministrative fin qui esposte, porta al ragionevole convincimento che (al di là di ogni elencazione) per "*opere di urbanizzazione primaria*" vadano intese tutte quelle ad uso diretto ed esclusivo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata mentre per "*opere di urbanizzazione secondaria*" vadano intese tutte quelle di cui gli insediati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata ne fruiscono in quota parte. Ecco perché alla luce di tale ultima considerazione appare logico e condivisibile il dettato normativo che pone a carico del proponente del Piano Particolareggiato di iniziativa privata l'esecuzione di tutte le "*opere di urbanizzazione primaria*" ed una compartecipazione ai costi delle "*opere di urbanizzazione secondaria*" (ovviamente la compartecipazione è fissata in ragione della quota usufruita dagli insediati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata).

5.COMPUTO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

5.1 Criteri di CALCOLO

Il calcolo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, data l'esiguità delle superfici e delle opere stesse, è stato perfezionato attraverso la redazione del computo metrico estimativo delle opere stesse elaborato sulla scorta del prezziario vigente in Campania per il 2010. Si è preferita tale tipo di soluzione al fine di evitare la parametrizzazione del costo degli stessi in quanto troppo aleatoria e poco cautelativa per la pubblica amministrazione anche al fine dell'emissione di una fideiussione a garanzia della realizzazione delle stesse.

Il computo è stato elaborato secondo categorie prestazionali rapportate alla destinazione delle aree interessate dalla singola opera; tant'è che sono riportati anche i costi relativi alle urbanizzazioni su aree in proprietà diversa da quella dei proponenti, interessanti aree pubbliche e migliorativi della accessibilità e della fruibilità dell'intero lotto.

Il dettaglio dei costi è riportato nel computo allegato; in calce alla presente sono anche riportate le tabelle di verifica sui requisiti prestazionali minimi richiesti dall'Amministrazione ed aggiornati alla data del Maggio 2007.

I costi complessivi sono in ogni caso maggiori di quelli derivanti dall'applicazione sul territorio del Comune di Napoli della L.R. 14/82 aggiornati e di quelli di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 48 del 28/01/2004.

In fede.

Ing. Stefano Pisani