



Settore III - Territorio

Nuovo Piano per Insedimenti Produttivi in Ampliamento

Progettisti:

ing. Flavio Mastropasqua
arch. Maria Gerolama Altomare

Rilievi in sito:

geom. Giuseppe Introna

Geologo:

dott. Mauro Palombella

Relazione Preliminare Ambientale:

ing. Michele de Pinto

Responsabile Unico del Procedimento

ing. Alessandro Binetti

Tecnico del Settore Territorio:

geom. Luciano Mezzina

Supporto Ufficio di Pianificazione:

ing. Mario Emilio de Gennaro
geom. Alessandro de Robertis

Relazione Finanziaria – Stima dei costi di attuazione

D

Marzo 2020

l'Assessore all'Urbanistica
Pietro Mastropasqua

il Sindaco
Tommaso Minervini

RELAZIONE FINANZIARIA CON INDICAZIONE DEI COSTI DI ATTUAZIONE

La presente Relazione si riferisce alla previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria unitamente all'importo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione delle aree e a valutarne il costo in rapporto ai metri cubi da realizzare e alla superficie dei lotti da assegnare nel Nuovo Piano degli insediamenti Produttivi in Ampliamento.

Costi espropriativi

Al fine di valutare l'indennità di esproprio si deve considerare che i suoli da espropriare ricadono, secondo il vigente PRGC di Molfetta, in Zona Omogenea D1/N:

“La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive industriali, artigianali e di servizio così come delimitate dalla Variante al PRG”

La relazione finanziaria allegata al Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 34 del 10 aprile 2008 (cd. PIP 3), oggi decaduto, indicava per i suoli ricadenti nel comprensorio in oggetto un valore unitario di 5,10 Euro/mq che attualizzato in base agli indici Istat, porta ad un valore attuale di 5,80 Euro/mq, che può ritenersi congruo anche in considerazione della quantificazione dei Valori Venali per le aree fabbricabili, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 23 marzo 2020, che per la zona in esame riporta un valore di 5,70 Euro/mq.

Al valore del suolo occorre aggiungere il valore dalle opere presenti sui terreni che mediamente sono state valutate pari a 3,50 Euro/mq di terreno corrispondente, oltre ai costi generali sostenuti dal Comune (progetto urbanistico, frazionamenti, ecc), quantificabili in 0,70 Euro/mq.

In definitiva il valore espropriativo delle aree e immobili interessati dal Piano risulta:

$$5,80 + 3,50 + 0,70 = \mathbf{10,00 \text{ Euro/mq}}$$

Costi urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni primarie da considerare sono quelle relative alla viabilità di piano costituita prevalentemente da strade a doppia carreggiata con spartitraffico centrale e marciapiedi laterali, comprese le opere impiantistiche costituite da adduzione idrica, impianto di scarico fognante, rete fogna bianca, impianto di pubblica illuminazione e impianti a rete in generale.

Ai fini della stima si considera un costo unitario, desunto da interventi similari realizzati recentemente dal Comune, pari a **100 Euro/mq** di infrastruttura stradale.

Costi urbanizzazioni secondarie

Le urbanizzazioni secondarie considerate sono state individuate dal Piano per rispettare lo standard previsto per legge (D.M. 1444/68 art.5) e quantificato nel 10% della St (superficie territoriale) del Piano. Quest'ultimo è ripartito tra aree a parcheggio, verde pubblico attrezzato e aree per attività collettive.

E' stata prevista, inoltre, una specifica area a verde attrezzato in eccesso alla quantità minima di standard, nella zona limitrofa a sud della prevista opera di mitigazione del rischio idraulico. Il verde pubblico attrezzato sarà realizzato secondo una proposta progettuale esecutiva da redigere in un secondo momento.

Si stima, pertanto, sulla base di similari interventi realizzati dal Comune di Molfetta, un costo medio pari a **70,00 Euro/mq** di superficie per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie.

Previsioni complessive di spesa

I dati di superficie del Piano, riportati nella Relazione illustrativa sono i seguenti:

Superficie lotti edificabili:	120.196,13 mq
Superficie urbanizzazioni primarie:	34.968,78 mq
Superficie urbanizzazioni secondarie:	29.660,38 mq
Superficie della prevista Opera di mitigazione:	<u>11.723,45 mq</u>
Superficie territoriale totale:	196.548,74 mq

Pertanto si ottengono i seguenti costi:

Costi espropriativi:	10,00 €/mq x 196.548,74 mq	=	€	1.965.487,40
Costi urb. primarie:	100,00 €/mq x 34.968,78 mq	=	€	3.496.878,00
Costi urb. secondarie:	70,00 €/mq x 29.660,38 mq	=	€	<u>2.076.226,60</u>
Totale costi di attuazione			€	7.538.592,00

Incidenza della spesa – Costo unitario dei lotti edificabili

Incidenza costi espropriativi:		=	€/mq	10,00
Incidenza costi urb. primarie:	3.496.878,00 € / 120.196,13 mq	=	€/mq	29,10
Incidenza costi urb. secondarie:	2.076.226,60 € / 120.196,13 mq	=	€/mq	<u>17,30</u>
Costo unitario lotto edificabile:			€/mq	56,40

Il costo di un metro quadrato di lotto fondiario ammonterà a 56,40 Euro, salvo conguaglio in relazione a costi effettivamente sostenuti.