



Comune di Molfetta
settore territorio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, C.SO V. FORNARI, VIA TERLIZZI
LINEA FERROVIARIA**



tavola

D

**Relazione Finanziaria
Costi insediativi**

Il Sindaco
avv. Antonio Azzollini

Il Dirigente Settore Territorio "ad interim"
ing. Enzo BALDUCCI

Molfetta, ottobre 2012

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, CORSO V. FORNARI,
VIA TERLIZZI, LINEA FERROVIARIA**

RELAZIONE FINANZIARIA CON INDICAZIONE DEI COSTI INSEDIATIVI

In una classica relazione finanziaria si valuta l'analisi del flusso nel tempo delle entrate/uscite reali dell'imprenditore dal quale dipende la decisione di attivare l'intervento o meno. In questo intervento edilizio l'imprenditore è una figura che entrerà in gioco solo in un secondo momento, dopo, cioè, che il Consiglio Comunale avrà reso edificabile la zona mediante l'approvazione del Piano Particolareggiato.

Solo dopo tale approvazione, infatti, si individueranno gli operatori economici del settore intenzionati a rilevare i terreni e, quindi, ad avviare le opere di trasformazione del territorio con la edificazione dei manufatti previsti in progetto.

Ci si limita, pertanto, in questa fase, alla semplice previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a valutarne il costo in rapporto ai metri cubi da realizzare e alla superficie fondiaria complessiva.

Nell'analisi successiva i costi di costruzione delle opere non sono stati incrementati dell'aliquota IVA, come non vengono conteggiati i costi per il rilascio del Permesso di Costruire e quelli delle infrastrutture di competenza di altri enti (es. ANAS, ENEL, ecc.).

Nei prezzi unitari si è tenuto conto di un tasso di inflazione programmato a cinque anni per la ragionevole incertezza sui tempi di realizzazione del comparto.

I prezzi unitari sono stati ricavati dal Listino ARIAP n.2/2009 correlato al Listino Prezzi Regione Puglia 2010 ovvero mediante analisi prezzi, implementandoli percentualmente per tenere conto delle particolari situazioni operative e logistiche degli interventi e della impossibilità di costituire un unico cantiere di lavoro stante le diverse allocazioni delle edificazioni di piano.

Non si è proceduto al calcolo dell'indennità di esproprio perché si è ipotizzata la cessione bonaria delle aree per le opere di urbanizzazione e per gli standard da parte dei soggetti

attuatori.

E' evidente che se entro la scadenza del termine di validità del Piano non si fosse addivenuti alla cessione volontaria di tutte le aree di cui sopra si dovrà procedere all'esproprio con costi da valutare a quel tempo che saranno sopportati dai soggetti attuatori e non dalla collettività.

Secondo la giurisprudenza è, invero, possibile procedere all'adozione e approvazione del piano anche in *"difetto della contestuale previsione delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree necessarie all'attuazione del piano."* (TAR Lombardia n.1527/1997 e TAR Lazio n.40/1979)

Di seguito si riportano i costi sintetici per le infrastrutture comprensive delle opere connesse necessarie alla realizzazione delle strade, la rete idrica, la fogna nera, l'illuminazione pubblica e la fornitura di energia elettrica e il gas oltre alla rete telefonica. 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 in città - un costo medio a metroquadro di superficie pari a € 190,00 comprensivo delle piante e del minimo di arredo.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria (ristrutturazione locali ex Mercato Ortofrutticolo) sono stati quantificati tenendo conto di simili interventi già realizzati. I soggetti attuatori saranno obbligati al versamento delle quote stabilite dalle tabelle parametriche comunali.

Nelle spese generali non sono conteggiate quelle per la progettazione urbanistica assolta già dai privati proponenti il Piano Particolareggiato; è invece incluso il costo per i frazionamenti e le pratiche catastali, gli atti notarili, le pubblicazioni e le spese varie di ufficio quantificate, in analogia con altri piani, in 3,00 €/mq di superficie fondiaria.

PREVISIONI DI SPESA: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Costruzione della viabilità e parcheggi	€ 250.000,00
Costruzione fogna nera	€ 14.000,00
Costruzione reti idriche	€ 27.000,00
Costruzione rete energia elettrica	€ 7.000,00
Costruzione pubblica illuminazione	€ 2.000,00
Costruzione rete gas	€ 28.000,00
Costruzione rete telefonica	€ 8.000,00
TOTALE	€ 336.000,00

PREVISIONI DI SPESA: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Locali dell'ex Mercato Ortofrutticolo da ristrutturare per attrezzature collettive, attrezzature amministrative e commerciali, centri sanitari, assistenziali, sindacali, ricreativi, servizi di ristoro, servizi consortili, associativi, ecc..	€ 1.500.000,00
Verde pubblico	€ 1.300.000,00
TOTALE	€ 2.800.000,00

PREVISIONI DI SPESA: SPESE GENERALI

Frazionamenti e pratiche catastali, Atti notarili, Pubblicazioni, Varie di ufficio:

mq 12.479 x 3,00 €/mq = € 37.437,00

Si riportano, di seguito, i costi unitari rapportati alla superficie territoriale del P.P., alla volumetria realizzabile e alla superficie fondiaria.

INCIDENZA DELLA SPESA: URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) in rapporto alla superficie fondiaria totale:

€ 336.000,00/ mq 12.479 = €/mq 26,93

b) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 336.000,00/ mc 48.224 = **€/mc 6,97**

INCIDENZA DELLA SPESA: URBANIZZAZIONE SECONDARIA

c) in rapporto alla superficie fondiaria totale:

€ 2.800.000,00/ mq 12.479 = €/mq 224,38

d) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 2.800.000,00/ mc 48.224 = **€/mc 58,06**

INCIDENZA DELLA SPESA: SPESE GENERALI

e) in rapporto alla superficie fondiaria totale:

€ 37.437,00/ mq 12.479 = €/mq 3,00

f) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 37.437,00/ mc 48.224 = **€/mc 0,78**

Il costo sociale di un metro cubo realizzato ammonterà a 65,81 Euro.