



CITTÀ DI  
MOLFETTA

## COMUNE DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
PIANO DI ZONA "EX LEGE" 167/62 E 865/71  
COMPARTO 13 DI P.R.G.C.

Tavola



## RELAZIONE FINANZIARIA

**Responsabile del Procedimento amministrativo**  
**Dirigente settore territorio:**

Ing. Alessandro Binetti

**Supporto ufficio pianificazione:**

Ing. Mario Emilio de Gennaro

IL SINDACO  
Tommaso Minervini

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Avv. Sergio de Candia

## **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 alla capacità edificatoria e alla superficie dei lotti da assegnare per Edilizia Residenziale Pubblica nel Sub-Comparto A del Comparto edificatorio n. 13 del PRGC.

### **Costi espropriativi**

Al fine di valutare l'indennità di esproprio si deve considerare che i suoli da espropriare ricadono, secondo il vigente PRGC di Molpetto, in Zona Omogenea C/1:

*“La zona residenziale di espansione di tipo “C/1”, comprende le aree destinate dal P.R.G.C. ai nuovi insediamenti abitativi in ampliamento dell'attuale perimetro urbano.*

*In essa possono essere previsti, oltre alle nuove costruzioni, anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie.*

*Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto.”*

In considerazione della quantificazione dei Valori Venali per le aree fabbricabili, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 25 marzo 2022, che per la zona C/1 dotata di Piano Attuativo approvato, riporta un valore di 163,52 Euro/mq, tenuto conto che il mercato dell'ERP è sicuramente più ristretto di quello dell'Edilizia Privata, si può ritenere congruo un valore venale pari al 50% di 163,52 ossia 81,76 Euro/mq.

Al valore del suolo occorre aggiungere il valore dalle opere presenti sui terreni che mediamente sono state valutate pari a 4,30 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:

$$81,76 + 4,30 + 0,70 = \mathbf{86,76 \text{ Euro/mq}}$$

La superficie complessiva da indennizzare (pari al 60% della superficie di comparto) è coincidente con la superficie totale del Sub-Comparto A di 73.721,74 mq per cui si ha:

$$\text{Costi espropriativi: } 86,76 \text{ €/mq} \times 73.721,74 \text{ mq} = \text{€ } 6.396.098,16$$

### **Incidenza della spesa – Costo unitario dei lotti edificabili**

L'incidenza dei costi espropriativi rispetto alla capacità edificatoria dei lotti previsti nel Sub-Comparto A, identificata con la STo\* risulta pari a:

$$6.396.098,16 / 19.534,34 = \mathbf{\text{€mq } 327,43}$$

Pertanto si ottengono i seguenti costi salvo conguaglio in relazione a costi effettivamente sostenuti:

<b>Palazzina 01</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 02</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 03</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 04</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 05</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 06</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 07</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 08</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 09</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 10</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 11</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 12</b>	- T+4 - STo*	= 1.188,53 - costo suolo = 327,43 x 1.188,53 =	<b>€389.160,00</b>
<b>Palazzina 13</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 14</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>
<b>Palazzina 15</b>	- T+5 - STo*	= 1.432,30 - costo suolo = 327,43 x 1.432,30 =	<b>€468.978,00</b>

### **Costi urbanizzazioni primarie e secondarie**

Le urbanizzazioni primarie da considerare sono quelle relative alla viabilità di piano costituita prevalentemente da strade 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.

Le urbanizzazioni secondarie considerate sono state individuate dal Piano per rispettare lo standard previsto per legge (D.M. 1444/68). Quest'ultimo è ripartito tra aree a parcheggio, verde pubblico attrezzato e aree per attività collettive.

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

### **Previsioni di spesa per urbanizzazioni primarie e secondarie**

I dati di superficie del Comparto 13, riportati nella Scheda urbanistica sono i seguenti:

Superficie urbanizzazioni primarie: 23.397,87 mq

Superficie urbanizzazioni secondarie: 73.159,84 mq

Pertanto si ottengono i seguenti costi:

Costi urb. primarie: 100,00 €/mq x 23.397,87 mq = € 2.339.787,00

Costi urb. secondarie: 70,00 €/mq x 73.159,84 mq = € 5.121.188,80

**Totale costi di urbanizzazione € 7.460.975,80**

Si allega Scheda urbanistica dell'intero Comparto

## SCHEMA URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO N.13 (ZONA C1)

### DATI DI COMPARTO

Superficie comparto da rilievo mq:	146.941,24
Superficie da rilievo delle particelle stralciate dal piano mq:	24.184,93
Superficie territoriale oggetto di pianificazione <b>ST</b> (art. 10.2) mq:	122.756,31
Superficie di rilievo del subcomparto A di edilizia pubblica mq:	73.721,74
Superficie di rilievo del subcomparto B di edilizia privata mq:	49.034,57

### PRESCRIZIONI URBANISTICHE

	Edilizia pubblica subcomparto A (60%)	Edilizia privata subcomparto B (40%)	Totale
Indice di edificabilità territoriale <b>IT</b> (art. 10.7.1) mq/mq	0,1606	0,1071	0,2677
Superficie totale dei piani interrati e seminterrati dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) - <b>Si</b> (art. 10.23) mq	6260,40	6696,69	
Superficie totale dei piani fuori terra dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite), con altezza lorda maggiore di 4,50 m <b>Sp<sub>&gt;4,5</sub></b> (art. 10.22)	0	0	0
Indice di edificabilità territoriale di progetto relativo al sub-comparto <b>ITp</b> (art. 10.7.3)	0,2116	0,1616	0,3732
Superficie totale <b>Sto</b> , comprensiva di quella delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) (art. 10.24)	25.975,24	19.841,44	45.816,68
Superficie totale fuori terra <b>Sto*</b> di nuova edificazione (art. 10.24)	19.714,84	13.144,75	32.859,59
<b>Sto*</b> residenziale (80%)	15.771,87	10.515,80	26.287,67
<b>Sto*</b> non residenziale (20%)	3.942,97	2.628,95	6.571,92
Indice di permeabilità <b>IPT</b> (art. 10.14):	33,4%	33,4%	
N° abitanti convenz. <b>Nab</b> (art. 10.39 - formula 1):	641	427	1068
Standard D.M. 02/04/68 (18,00 mq/ab):			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)	1.602,50	1.067,50	2.670,00
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)	5.769,00	3.843,00	9.612,00
c) interesse comune (2,00 mq/ab)	1.282,00	854,00	2.136,00
d) istruzione (4,50 mq/ab)	2.884,50	1.921,50	4.806,00
Totale superfici a standard richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria	11.538,00	7.686,00	19.224,00
Sup. strade di P.R.G.C.:	5.239,60	3.685,56	8.925,16
Sup. Servizi collettivi 30% (art. 34.1 N.T.A.):	20.544,64	13.604,70	34.149,35
Dotazioni territoriali <b>DT</b> (art. 10.9) richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria	37.322,24	24.976,26	62.298,51

### PREVISIONI DI PROGETTO

	Edilizia pubblica subcomparto A	Edilizia privata subcomparto B	Totale
Superficie totale <b>Sto</b> delle costruzioni esistenti poste in aree incluse nella ST e non demolite (art. 10.24)	0	0	0
Superficie totale <b>Sto</b> di nuova edificazione (art. 10.24)	25.794,74	19.841,06	45.635,80
Superficie totale <b>Sto</b> (art. 10.24)	25.794,74	19.841,06	45.635,80
Superficie totale fuori terra di nuova edificazione	19.534,34	13.144,37	32.678,71
<b>Sto*</b> residenziale	15.723,17	10.515,50	26.238,67
<b>Sto*</b> non residenziale	3.811,18	2.628,87	6.440,05
Indice di permeabilità <b>IPT</b> (art. 10.14):	≥33,4%	≥ 33,4%	≥ 33,4%
N° abitanti convenz. <b>Nab</b> (art. 10.39 - formula 4):	638	427	1.065
Standard D.M. 02/04/68 compreso quelli esistenti nel Comparto, superfici per servizi collettivi e strade pubbliche previste dal			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)	3.401,48	5.374,20	8.775,68
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)	41.825,18	12.407,53	54.232,71
c) interesse comune e istruzione (6,50 mq/ab)	5.385,29	4.766,16	10.151,45
d) strade di proprietà pubblica previste dal PUE	9.805,01	4.667,67	14.472,68
Totale	60.416,96	27.215,56	87.632,52
Sup. strade di P.R.G.C.:	5.239,60	3.685,56	8.925,16
Dotazioni territoriali <b>DT</b> di progetto (art. 10.9)	65.656,56	30.901,12	96.557,68
Superficie fondiaria comprensiva di strade private:	8.065,18	18.133,45	26.198,63