



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

G

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:

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

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 ST (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 IT (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) - Si (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 Sp_{>4,5} (art. 10.22)	0	0	0
Indice di edificabilità territoriale di progetto relativo al subcomparto ITp (art. 10.7.3)	0,2116	0,1616	0,3732
Superficie totale Sto , 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 Sto* di nuova edificazione (art. 10.24)	19.714,84	13.144,75	32.859,59
Sto* residenziale (80%)	15.771,87	10.515,80	26.287,67
Sto* non residenziale (20%)	3.942,97	2.628,95	6.571,92
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):	33,4%	33,4%	
N° abitanti convenz. Nab (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 DT (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 Sto delle costruzioni esistenti poste in aree incluse nella ST e non demolite (art. 10.24)	0	0	0
Superficie totale Sto di nuova edificazione (art. 10.24)	25.794,74	19.841,06	45.635,80
Superficie totale Sto (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
Sto* residenziale	15.723,17	10.515,50	26.238,67
Sto* non residenziale	3.811,18	2.628,87	6.440,05
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):	≥33,4%	≥ 33,4%	≥ 33,4%
N° abitanti convenz. Nab (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 DT 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