

In una classica relazione finanziaria si valuta l'analisi nel tempo del flusso 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 di Lottizzazione privata.

Solo dopo tale approvazione, infatti, si darà esecutività agli 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, dei costi tecnici correlati, dei costi per demolizione dei manufatti esistenti e per la rimozione dell'amianto, dei costi per indennizzi e a valutarne il costo in rapporto ai metri cubi da realizzare.

Nella analisi successiva i costi di costruzione delle opere non sono stati incrementati dell'aliquota IVA, come non vengono conteggiati i costi delle infrastrutture di competenza di altri enti (es. ANAS, ENEL, ecc.).

Sono invece riportati i costi di progettazione, successivamente a carico dei soggetti attuatori, i costi fissi quali quelli notarili, dei frazionamenti, ecc. quantificabili, questi ultimi, in circa 1,50 €/ mc di volumetria recuperata.

Nei prezzi unitari che si leggeranno nel seguito 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.1/2008 e, per le voci non presenti, mediante l'analisi dei prezzi. Si allega computo metrico preliminare delle opere di urbanizzazione primaria.

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' stato invece calcolato il costo concordato per gli indennizzi, di quelle volumetrie parzialmente esterne al Comparto 17 ma che vengono danneggiate a seguito della demolizione della loro quota parte di volumetria interna al Comparto stesso, per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

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, ripartiti in proporzione alla volumetria spettante a ciascuno.

Di seguito si riportano i costi sintetici per le urbanizzazioni primarie e secondarie, oltre che i costi di costruzione; per le urbanizzazioni primarie il dato è stato desunto dal computo metrico allegato, relativo al progetto preliminare delle medesime opere allegato al Pdl., le secondarie ed il costo di costruzione sono stati desunti dai computi già eseguiti dagli uffici comunali competenti per il progetto depositato relativo alla UMI 1 del presente Piano di Lottizzazione, ed estesi proporzionalmente anche alla U.M.I. 2.

PREVISIONI DI SPESA: ONERI AMMINISTRATIVI:

Opere di urbanizzazione primaria:	€ 686.286,00
Opere di urbanizzazione secondaria:	€ 360.435,75
Costo di costruzione:	€ 154.033,29
TOTALE:	€ 1.200.754,90

PREVISIONI DI SPESA: SPESE GENERALI

Progettazione urbanistica:	
mc 29.873,80 x 3,00 €/mc =	€ 89.621,40
Frazionamenti e pratiche catastali, Atti notarili, Varie:	
mc 29.873,80 x 1,50 €/mc =	€ 44.810,70
Progettazione opere di urbanizzazione primaria:	€ 50.000,00
Consulenze specialistiche	€ 10.000,00
TOTALE:	€ 194.432,10

PREVISIONI DI SPESA: DEMOLIZIONI E SMALTIMENTO

Smaltimento amianto:	€ 26.580,00
Demolizioni manufatti esistenti:	€ 411.099,32
Smaltimento in discarica manufatti esistenti:	€ 20.357,70

TOTALE: € 458.037,02

PREVISIONI DI SPESA: INDENNIZZI

Indennizzo volumetrie parzialmente fuori Comparto (quantitativo da valutarsi in corso d'opera):

mc 1.450 x 50,00 €/mc = € 72.500,00

TOTALE: € 72.500,00

Si riportano, di seguito, i costi unitari rapportati alla volumetria recuperata e realizzabile.

INCIDENZA DELLA SPESA: ONERI AMMINISTRATIVI

a) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 1.200.754,90/ mc 29.873,80 = **€/mc 40,17**

INCIDENZA DELLA SPESA: SPESE GENERALI

b) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 194.432,10/ mc 29.873,80 = **€/mc 6,50**

INCIDENZA DELLA SPESA: DEMOLIZIONI E SMALTIMENTO

c) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 458.037,02/ mc 29.873,80 = **€/mc 15,33**

INCIDENZA DELLA SPESA: INDENNIZZI

d) in rapporto ai mc da realizzare:

€ 72.500/ mc 29.873,80 = **€/mc 2,43**

Il costo totale per il recupero di un metrocubo ammonterà a 64,43 Euro.

In allegato si riporta una tabella di ripartizione di tali costi totali distribuiti in rapporto al volume da realizzare, a carico di ciascun soggetto attuatore.

I Progettisti
Ing. Maurizio Ciccolella
Ing. Michele Losito